



EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 6 BĚLOHORSKÁ 270/17, PRAHA 6 SOULSKÝ ÚSTAV 169 00 PRAHA 6	
Došlo dne:	22-01-2013
Počet stran/příloh	5
Počet příloh	2

## Znalecký posudek č. 1260-18/2013

Stanovení ceny obvyklé (tržní hodnoty) bytové jednotky č. 435/4 zapsané na LV č. 3428 a podílu na společných částech domu č.p. 435 a pozemku parc.č. st. 1221, zapsaném na listu vlastnictví č. 853, vše kat. území Vokovice, obec Praha.  
(dále též jako „Nemovitost“)



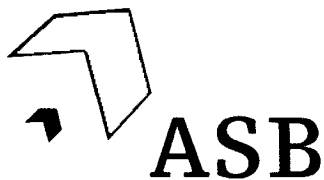
**Zhotovitel:** ASB Appraisal, s.r.o. (dále též jako „Zhotovitel“)  
V Celnici 1031/4  
110 00 Praha 1  
IČO: 250 94 076

**Zadavatel:** JUDr. Jan Grosam (dále též jako „Zadavatel“)  
Exekutorský úřad Praha 6  
Bělohorská 270/17  
169 00 Praha 6  
č.j. 025 Ex 124/11-31

**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 15 stran textu včetně titulní strany a 24 stran příloh. Zadavateli se předává ve čtyřech výtiscích.

**VYHOTOVENÍ č. 1**



## **Souhrnná zpráva ke znaleckému posudku č. 1260-18/2013**

### **Předmět a účel znaleckého posudku**

Tento znalecký posudek byl vypracován za účelem stanovení ceny obvyklé (tržní hodnoty) bytové jednotky č. 435/4 zapsané na LV č. 3428 a podílu na společných částech domu č.p. 435 a pozemku parc.č. st. 1221, zapsaném na listu vlastnictví č. 853, vše kat. území Vokovice, obec Praha (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 19. 12. 2012 činí:

**1 800 000 Kč**

**Slovy: jeden milion osm set tisíc korun  
českých**

Vybrané náležitosti znaleckého posudku, tj. otisk znalecké pečeti, podpis a znalecká doložka, viz str. 14 tohoto posudku.

## Obsah:

<b>1</b>	<b>ÚVOD</b> .....	<b>4</b>
1.1	Účel a předmět ocenění .....	4
1.2	Rozhodné datum ocenění .....	5
1.3	Místní šetření .....	5
1.4	Hlavní používané zkratky a pojmy .....	5
<b>2</b>	<b>IDENTIFIKACE VLASTNÍKA</b> .....	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>IDENTIFIKACE NEMOVITOSTI</b> .....	<b>6</b>
3.1	Popis Nemovitosti .....	6
3.2	Poloha .....	6
3.3	Infrastruktura .....	6
<b>4</b>	<b>METODY OCENĚNÍ</b> .....	<b>8</b>
4.1	Nákladová metoda .....	8
4.2	Výnosová metoda .....	8
4.3	Porovnávací metoda .....	9
<b>5</b>	<b>ANALÝZA HODNOTY</b> .....	<b>10</b>
5.1	Volba metody .....	10
5.2	Výpočet porovnávací metodou .....	10
<b>6</b>	<b>ZÁVĚREČNÝ VÝROK</b> .....	<b>13</b>
<b>7</b>	<b>ZNALECKÁ DOLOŽKA</b> .....	<b>14</b>
<b>8</b>	<b>PŘÍLOHY</b> .....	<b>15</b>

## Obrázky:

Obrázek č. 1:	Mapa s širší lokalizací Nemovitosti .....	6
Obrázek č. 2:	Mapa s bližším umístěním Nemovitosti .....	7



## **1 Úvod**

### **1.1 Účel a předmět ocenění**

Tento znalecký posudek byl vypracován za účelem stanovení ceny obvyklé (tržní hodnoty) bytové jednotky č. 435/4 zapsané na LV č. 3428 a podílu na společných částech domu č.p. 435 a pozemku parc.č. st. 1221, zapsaném na listu vlastnictví č. 853, vše kat. území Vokovice, obec Praha.

Vymezení předmětu ocenění je provedeno v kapitole č.3



*Identifikace Nemovitosti.*

### **1.2 Rozhodné datum ocenění**

Hodnota Nemovitosti je stanovena k rozhodnému datu ocenění: **19. prosince 2012.**

### **1.3 Místní šetření**

Místní šetření proběhlo dne 19.12.2012 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.**

**Povinný byl kontaktován telefonicky dne 19.12.2012, 21.12.2012 a 2.1.2013 (spojení nebylo navázáno).**

### **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:** Petr Doubek  
**RČ:** 690930/0134  
**Trvalé bydliště:** Ječná 547/15, Praha 2, Nové město, 120 00

### 3 Identifikace Nemovitosti

#### 3.1 Popis Nemovitosti

Oceňovaná Nemovitost se nachází v klidné ulici Krátký Lán 435/6 cca 100 m od ulice Evropská. Jedná se o byt 2+kk o ploše 53,9 m<sup>2</sup> v prvním patře zděného bytového domu.

Bytový dům má 4. NP. Okna jsou původní dřevěná, fasáda nezateplená. Střecha je plochá.

Byt se skládá z kuchyně (19,8 m<sup>2</sup>), pokoje (20,0 m<sup>2</sup>), koupelny (3,0 m<sup>2</sup>), předsíně (8,1 m<sup>2</sup>), WC (1,5 m<sup>2</sup>) a spíže (1,5 m<sup>2</sup>).

K bytu náleží dle prohlášení vlastníka sporák a elektrický bojler.

Podíl na společných částech domu a pozemku 539/5723. Byt se nachází v udržovaném domě s menší předzahrádkou a dvorem.

V okolí objektu je možnost parkování.

Další údaje o Nemovitosti nebyly dohledány.

#### 3.2 Poloha

Oceňovaná Nemovitost se nachází v okrajové části Prahy. V okolí se nachází rušná silnice Evropská (navazující na Pražský okruh). V okolí objektu leží vodní nádrž Džbán a přírodní areál Divoká Šárka.

Souřadnice GPS: 50°5'47.449"N, 14°21'44.840"E

Dopravní poměry

Objekt leží poblíž ulice Evropská, která navazuje na Pražský okruh, případně na dopravní uzel v místě Vítězného náměstí. V okolí se nachází velké množství zastávek PID (tramvaje a autobusy) s možností přiblížení přestupu na metro (stanice Dejvická).

#### 3.3 Infrastruktura

Obec poskytuje veškeré služby. Bytový dům je vybaven napojením na plyn, el. energii, 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 přihlídnout k charakteristikám oceňované nemovitosti (např. druh a využití nemovitosti).

### **4.1 Nákladová metoda**

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

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

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

### **4.2 Výnosová metoda**

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

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





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

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

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

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

### **4.3 Porovnávací metoda**

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

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

## 5 Analýza hodnoty

### 5.1 Volba metody

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

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

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

### 5.2 Výpočet porovnávací metodou

Pro porovnání bylo vycházeno z nabídkových obchodních transakcí prodejí 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.

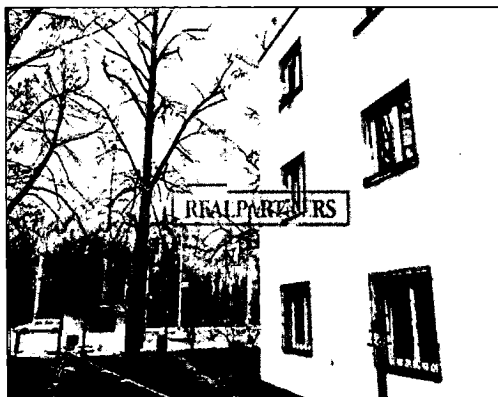
#### Porovnávané nemovitosti:

##### Porovnávaná nemovitost č. 1<sup>1</sup>



Prodej bytu Praha 6 - Dejvice. Světlý byt o dispozici 2+1 a celkové výměře 53 m<sup>2</sup>, situovaný ve zvýšeném přízemí cihlového domu po dílčí rekonstrukci (izolace, nová střecha, nová kotelna). Byt je v původním udržovaném stavu s novými plastovými okny s orientací na jižní, východní a západní stranu s volným výhledem a novým plastovým stoupacím potrubím. V bytě jsou 2 pokoje, kuchyň, chodba s prostorem pro vybudování praktických vestavěných skříní, koupelna s vanou, toaleta odděleně. Podlahy jsou pokryty původními parketami a PVC. Jádru je zděné. K bytu náleží 2x sklepní kóje v suterénu domu. Jedná se o byt v osobním vlastnictví.

<sup>1</sup>Zdroj: <http://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+1/praha-praha-6-evropska/1686041436>

**Porovnávaná nemovitost č. 2<sup>2</sup>**


Prodej bytu 2+kk umístěném ve 3. patře cihlového bytového domu o celkové výměře 47 m<sup>2</sup>. Obývací pokoj 27 m<sup>2</sup>, parkování před domem, součástí bytu sklep. Žádaná lokalita Prahy 6. Cihlový dům, nová fasáda a stoupačky. Nově odizolovaná střecha, plastová okna, koupelna s vanou, toaleta zvlášť. Topení je řešeno akumulacími kamny. Výborné spojení na metro Dejvická 12 min tramvají. Zastávka tramvaje je 2 min od bytu.

**Porovnávaná nemovitost č. 3<sup>3</sup>**


Prodej bytu 2+1 v cihlovém domě na klidném místě s výhledem do zeleně. Byt je dobře řešen s třemi místnostmi a koupelnou. Je vybaven kuchyňskou linkou, plastovými okny. Pod linoleem se nachází nepoužité dubové parkety. Součástí bytu jsou dva sklepy. Orientace je jižní a kuchyně je orientována na sever. Z bytu je výhled do zeleně. V blízkosti MHD a výstavba metra. 5 min chůze do přírodního parku Šárka.

<sup>2</sup> Zdroj: <http://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+kk/praha-veleslavin-evropska/3236950876>

<sup>3</sup> Zdroj: <http://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+1/praha-vokovice-na-dlouhem-lanu/2029257308>

**Porovnávaná nemovitost č. 4<sup>4</sup>**

Prodej bytu 2+kk o ploše 54 m<sup>2</sup> v osobním vlastnictví, ve zvýšeném 1.NP (cca 3 m nad terénem) ve viladomu v oplocené zahradě ve vyhledávané lokalitě Staré Vokovice. Byt je po částečné rekonstrukci - koupelna, plovoucí podlahy a dlažba, plastová okna.

K bytu náleží sklep 4 m<sup>2</sup>. K dispozici společný balkon a zahrádka. Příjemné prostředí vilové čtvrti, nedaleko přírodního parku Divoká Šárka. Veškerá obč. vybavenost a výborná dostupnost - tram, bus na metro Dejvická.

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

**Cena obvyklá Nemovitosti stanovená porovnávací metodou činí po  
zaokrouhlení 1 800 000 Kč.**

---

<sup>4</sup> Zdroj: <http://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+kk/praha-vokovice-v-stredu/1649079132>

## **6 Závěrečný výrok**

Hodnota oceňované Nemovitosti byla k datu ocenění 19. prosince 2012 stanovena:

**a) Cena obvyklá bytové jednotky č. 435/4** zapsané na LV č. 3428 a podílu na společných částech domu č.p. 435 a pozemku parc.č. st. 1221, zapsaném na listu vlastnictví č. 853, vše kat. území Vokovice, obec Praha, činí:

**1 800 000 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. 435/4** zapsané na LV č. 3428 a podílu na společných částech domu č.p. 435 a pozemku parc.č. st. 1221, zapsaném na listu vlastnictví č. 853, vše kat. území Vokovice, obec Praha, činí k datu ocenění 19. prosinec 2012:

**1 800 000 Kč**

**Slovy: jeden milion osm set tisíc korun  
českých**

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

## **7 Znalecká doložka**

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

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

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 1260-18/2013 znaleckého deníku.

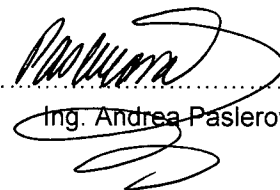
Otisk znalecké pečeti:



Znalecký posudek sestavil a případná vysvětlení podá: .....

Ing. Ivan Korčák

Podpis za znalecký ústav:



Ing. Andrea Paslerová

V Praze dne 15. 1. 2013

## **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: Prohlášení vlastníka

Příloha č. 6: List vlastnictví č 3428

Příloha č. 7: List vlastnictví č 853

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



## **Příloha č. 2: Vymezení pojmu hodnota**

## **Definice tržní hodnoty dle Standardu 1 IVS 20055:**

„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 zaplácena 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.

<sup>5</sup>International Valuation Standards 2005, str. 82-83.

<sup>6</sup>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 124/11-31

**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 2 č.j. 33 EXE 211/2011-20, ze dne 3.3.2011, kterým byla nařízena exekuce dle exekučního titulu: Platební rozkaz ze dne 3.5.2010, č.j. 52 C 135/2010, jež vydal Obvodní soud pro Prahu 9, ve věci:

**oprávněného**

Pražská energetika, a. s. , bytem/se sídlem Na Hroudě 1492/4, 100 00 Praha 10 - Vršovice, IČ/RČ: 60193913  
zast.: Mgr. Trkovský Jaroslav, advokát, bytem/se sídlem Mírové nám. 124, 440 01 Louny

**proti**

**povinnému**

Doubek Petr, bytem/se sídlem JEČNÁ 547/15 , 120 00 PRAHA 2, NOVÉ MĚSTO, RČ: 690930/0134, IČ: 47582880

o provedení exekuce pro 94.446,--Kč spolu se zákonným úrokem z prodlení ve výši stanovené vládním nařízením č. 142/1994 Sb., ve znění vládního nařízení č. 163/2005 Sb. (tzn. s úroky z prodlení ve výši repo sazby stanovené ČNB a platné k prvnímu dni každého kalendářního pololetí, v němž trvá prodlení povinného, zvýšené o 7 procentních bodů) od 28.4.2010 do zaplacení, náklady předchozího řízení 3.780,--Kč, náklady exekuce a oprávněného rozhodl takto:

Soudní exekutor ustanovuje znalecký ústav z oboru ceny a odhadů 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:

- 1) ocenit nemovitosti:

Ideální spoluvlastnický podíl o velikosti 539/5723 na nemovitosti:

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha Obec: 554782 Praha

Kat.území: 729418 Vokovice List vlastnictví: 853

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

**B Nemovitosti**

**Pozemky**

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1221	318	zastavěná plocha a nádvoří		památkově chráněné území

**Stavby**

**Typ stavby**

Část obce, č. budovy

Způsob využití

Způsob ochrany

Na parcels

Vokovice, č.p. 435

byt.dům

památkově chráněné území

1221

a

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 729418 Vokovice

List vlastnictví: 3428

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

**B Nemovitosti**

**Jednotky**

č.p./

č.jednotky

Způsob využití

Způsob ochrany

Podíl na společných

částech domu a pozemku

č.p. 435/4

byt

památkově chráněné území

539/5723

Budova Vokovice, č.p. 435, LV 853, byt.dům

na parcele

1221

Parcely

1221

zastavěná plocha a nádvoří

318m2

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 7.12.2012

Mgr. Pavel Struminský  
Exekutorský kandidát  
Pověřený soudním exekutorem

**Doručení:**  
POV, OPR, soudní znalec  
DOUBKOVÁ, roz. NEDVĚDOVÁ JANA



**Příloha č. 5: Prohlášení vlastníka**

# Sbírka listin

LV 853



Katastrální úřad Praha - město  
Pod Sídlištěm 9  
182 14 Praha 8 Kobyliště

Obec:	Volčovice	148/07
Podpis:	119-5863/07	7.3.2007

V Praze dne 1.3.2001

Věc:

## Prohlášení vlastníka

**Vlastník:** R system reality, s.r.o., IČO: 63983109 se sídlem Londýnská 1, 120 00 Praha 2

**Prohlášení:** V budově na ulici Krátký Lán 6 v Praze, katastrální území Vokovice, se tímto vymezují jednotky podle zákona č. 72/1994 Sb.

### a) Popis budovy (§ 5, písm. a)

Katastrální území:	.....	Vokovice
Obec:	.....	Praha
Okres:	.....	Praha
List vlastnictví č.:	.....	567
Čís. parcelní:	.....	1221
Čís. popisné:	.....	435
Čís. orientační:	.....	6
Druh pozemku:	.....	zastavěná plocha-objekt bydlení
Výměra:	.....	322 m <sup>2</sup>
Ulice:	.....	Krátký Lán
Číslo bytů:	.....	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14

### b) Vymezení jednotek v budově (§ 5, písm. b)

Vlastník prohlašuje, že vymezuje v budově jednotky podle § 2, písm. f) a § 5 zák. č. 72/1994 Sb.

#### Byt č. 1

Jednotka č. 435/1 je byt 1 + 1, umístěný v 1.PP

celková plocha s příslušenstvím je:

37,50 m<sup>2</sup>

Jednotka č. 435 /1 se skládá z :

Kuchyně	8,00 m <sup>2</sup>
Pokoj	22,50 m <sup>2</sup>
Koupelna	3,50 m <sup>2</sup>
WC	1,50 m <sup>2</sup>
předstíh	2,00 m <sup>2</sup>

WC 1,50 m<sup>2</sup>

Vybavení jednotky:

a) sporák 1 ks  
b) zdroj tepla 1 ks

Součástí bytu je veškerá jeho vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, topení, plynu, elektroinstalace, kromě stoupacích vedení vč. 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 jednotky č.: 435/3 dále patří spoluvlastnický podíl

a) o velikosti 300/5723 na společných částech budovy

b) o velikosti 300/5723 na stavební parcele č. 1221 o výměře 322 m<sup>2</sup> zapsané u Katastrálního úřadu Praha, na listu vlastnictví č. 567 pro obec Praha a katastrální území Vokovice.

**Byt č. 4**

Jednotka č. 435/4 je byt 2 + kk, umístěný ve 1. NP

celková plocha s příslušenstvím je : 53,90 m<sup>2</sup>

Jednotka č. 435/4 se skládá z :

kuchyně	19,80 m <sup>2</sup>
pokoj	20,00 m <sup>2</sup>
koupelna	3,00 m <sup>2</sup>
předsíň	8,10 m <sup>2</sup>
WC	1,50 m <sup>2</sup>
Spiž	1,50 m <sup>2</sup>

Vybavení jednotky :

a) sporák 1 ks  
b) elektrický bojler 1 ks  
c) zdroj tepla 1 ks

Součástí bytu je veškerá jeho vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, plynu, topení, elektroinstalace, kromě stoupacích vedení vč. 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 jednotky č.: 435/4 dále patří spoluvlastnický podíl

a) o velikosti 539/5723 na společných částech budovy

b) o velikosti 539/5723 na stavební parcele č. 1221 o výměře 322 m<sup>2</sup> zapsané u Katastrálního úřadu Praha, na listu vlastnictví č. 567 pro obec Praha a katastrální území Vokovice.

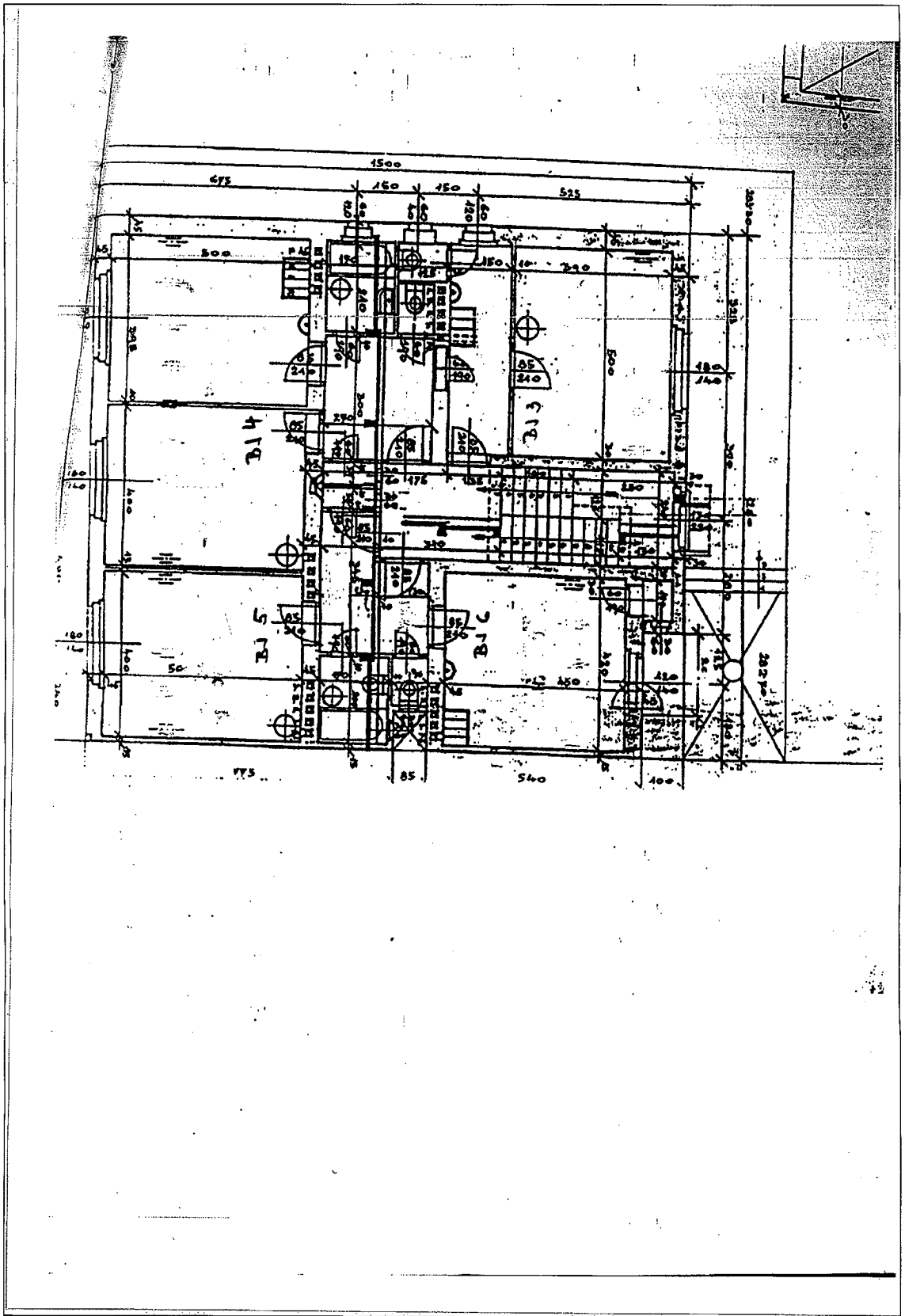
**Byt č. 5**

Jednotka č. 435/5 je byt 1 + 0, umístěný ve 1. NP

celková plocha s příslušenstvím je : 30,50 m<sup>2</sup>

Jednotka č. 435/5 se skládá z :

pokoj	20,00 m <sup>2</sup>
spiž	1,50 m <sup>2</sup>



**Příloha č. 6: List vlastnictví č 3428**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 07.12.2012 11:21:50  
Vlastnictví bytu a nebytového prostoru

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: Ex 124/11 pro Soudní exekutor Grosam Jan, JUDr.

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha Obec: 554782 Praha  
Kat.území: 729418 Vokovice List vlastnictví: 3428

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Doubek Petr, Ječná 547/15, Praha 2, Nové Město, 120 00 Praha 2	690930/0134	

B Nemovitosti

Jednotky	Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Podíl na společných částech domu a pozemku
P 435/4	byt	Budova Vokovice, č.p. 435, IV 853, byt.dům na parcele	památkově chráněné území 1221	539/5723
	Parcely	1221	zastavěná plocha a nádvoří	318m2

P - právní vztahy jsou dotčeny změnou

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Nařízení exekuce

Doubek Petr, Ječná 547/15, Praha 2-73205/2009-101  
2, Nové Město, 120 00 Praha 2,  
RČ/IČO: 690930/0134

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 74 Nc-759/2009 10 OSP 9  
ze dne 31.03.2009.; uloženo na prac. Praha

Z-73205/2009-101

o Nařízení exekuce

Doubek Petr, Ječná 547/15, Praha 2-158602/2009-101  
2, Nové Město, 120 00 Praha 2,  
RČ/IČO: 690930/0134

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 73 Nc-2033/2009 15 OSP9 ze dne 21.07.2009.;  
uloženo na prac. Praha

Z-158602/2009-101

o Zástavní právo exekutorské

Pohledávka va výši 3.428,50 Kč s příslušenstvím

INTERGRAM, nezávislá společnost Jednotka: 435/4

Z-14205/2010-101

výkonných umělců a výrobců  
zvukových a zvukově-obrazových  
záznamů, o.s., Na poříčí 1066/27,  
Praha 1, Nové Město, 110 00 Praha  
1, RČ/IČO: 00537772

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 131 EX-  
451/2009 45 ze dne 18.02.2010. Právní moc ke dni 08.03.2010.

Z-14205/2010-101

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

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 07.12.2012 11:21:50

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: Ex 124/11 pro Soudní exekutor Grosam Jan, JUDr.

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha Obec: 554782 Praha  
Kat.úzení: 729418 Vokovice List vlastnictví: 3428  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu Oprávnění pro	Povinnost k
uloženo na prac. Praha	Z-16459/2012-101
o Nařízení exekuce Exekutorský úřad Praha 10 soudní exekutor JUDr. Igor Ivanko	Doubek Petr, Ječná 547/15, Praha 2, Nové Město, 120 00 Praha 2, RČ/IČO: 690930/0134
Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 53 EXE-137/2012 -13 Obvodní soud pro Prahu 2 ze dne 06.02.2012.; uloženo na prac. Praha	Z-27233/2012-101
o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti Exekutorský úřad Praha 10	Doubek Petr, Ječná 547/15, Praha 2, Nové Město, 120 00 Praha 2, RČ/IČO: 690930/0134, Jednotka: 435/4
Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 167 EX-914/2012 -17 ze dne 12.04.2012.	Z-27233/2012-101
o Zástavní právo exekutorské Pohledávka ve výši 4 328 118,00 Kč s příslušenstvím Českomoravská záruční a rozvojová banka, a.s., Jeruzalémská 964/4, Praha 1, Nové Město, 110 00 Praha 1, RČ/IČO: 44848943	Jednotka: 435/4 Z-29118/2012-101
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 095 EX-65/2012 P 01-015 ze dne 16.02.2012. Právní moc ke dni 02.03.2012.	P Z-29118/2012-101
o Zástavní právo exekutorské Pohledávka ve výši 25 732,00 Kč s příslušenstvím Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky, Orlická 2020/4, Praha 3, Vinohrady, 130 00 Praha 3, RČ/IČO: 41197518	Jednotka: 435/4 Z-34774/2012-101
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 167 EX-914/2012 -16 ze dne 12.04.2012. Právní moc ke dni 26.04.2012.	Z-34774/2012-101
o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu Pohledávka ve výši 3 275,00 Kč s příslušenstvím Finanční úřad pro Prahu 6, nábř. Kapitána Jaroše 1000/7, Praha 7, Holešovice, 170 00 Praha 7	Jednotka: 435/4 Z-71761/2012-101
Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 452065/12/006940108528 ze dne 27.09.2012.	Z-71761/2012-101

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.  
strana 3

**Příloha č. 7: List vlastnictví č 853**



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
 prokazující stav evidovaný k datu 07.12.2012 11:21:50  
 Vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: Ex 124/11 pro Soudní exekutor Grosam Jan, JUDr.

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha Obec: 554782 Praha  
 Kat.území: 729418 Vokovice List vlastnictví: 853

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Abony Ondřej, Na rodílu 34, Praha 6	810526/1604	555/5723
Chotěborská Ivona, Krátký Lán 435/6, Praha 6, Vokovice, 160 00 Praha 6	685212/1672	559/5723
Doubek Petr, Ječná 547/15, Praha 2, Nové Město, 120 00 Praha 2	690930/0134	539/5723
Forman Vlastimil Ing., Ukrajinská 360/3, Řetenice, 415 03 Teplice 3	541210/2168	473/5723
Hálová Vlasta Ing., Krátký Lán 435/6, Praha 6, Vokovice, 160 00 Praha 6	705228/4525	292/5723
JUNES s.r.o., Čertův vršek 1428/4, Praha 8, Libeň, 180 00 Praha 8	26176815	300/5723
Karasová Lada, Žákovská 94/34, Hulváky, 709 00 Ostrava 9	485703/154	534/5723
Kořínek Matyáš Mgr., Dobřichovická 2142, 252 28 Černošice	740917/1231	430/5723
Linhartová Petra Ing., Boleslavská 1777/6, Praha 3, Vinohrady, 130 00 Praha 3	715420/0053	293/5723
Líškařová Irena Ing., Buzulucká 570/8, Praha 6, Dejvice, 160 00 Praha 6	645626/2285	532/5723
SJM Matoušů Jiří a Matoušů Ilona, Ctěnická 697/17, Praha 9, Prosek, 190 00 Praha 9	620623/1933 675901/1006	305/5723
Mikulík Milan Ing., Šanov 211, 270 31 Senomaty	481013/098	244/5723
Pačes Antonín Ing., Podlíšovská 703, Praha 14, Kyje, 198 00 Praha 98	510421/361	292/5723
Zierisová Jana, Holečkova 1207/77, Praha 5, Smíchov, 150 00 Praha 5	605717/1252	375/5723

SJM = společné jmění manželů

**B Nemovitosti**

Pozemky				
Parcela	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1221		318 zastavěná plocha a nádvoří		památkově chráněné území
Stavby				
Typ stavby	Část obce, č. budovy	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
	Vokovice, č.p. 435	byt.dům	památkově chráněné území	1221
				Podíl na
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	společných částech domu a pozemku	jednotce
435/1	byt	1014	375/5723	
Spoluvlastníci 605717/1252; Zierisová Jana				
435/2	byt	3460	293/5723	
Spoluvlastníci 715420/0053; Linhartová Petra Ing.				
435/3	byt	2533	300/5723	
Spoluvlastníci 26176815; JUNES s.r.o.				
435/4	byt	3428	539/5723	

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
 Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.  
 strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.12.2012 11:21:50

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: Ex 124/11 pro Soudní exekutor Grosam Jan, JUDr.

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha Obec: 554782 Praha  
 Kat.území: 729418 Vokovice List vlastnictví: 853  
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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 jednotce
	Spoluvlastníci 690930/0134; Doubek Petr			
	435/5	byt	3067	305/5723
	Spoluvlastníci 620623/1933 675901/1006; Matoušů Jiří a Matoušů Iřona			
	435/6	byt	1657	244/5723
	Spoluvlastníci 481013/098; Mikulík Milan Ing.			
	435/7	byt	3066	292/5723
	Spoluvlastníci 510421/361; Pačes Antonín Ing.			
	435/8	byt	1658	555/5723
	Spoluvlastníci 810526/1604; Abonyi Ondřej			
	435/9	byt	3373	534/5723
	Spoluvlastníci 485703/154; Karasová Lada			
	435/10	byt	3068	292/5723
	Spoluvlastníci 705228/4525; Hállová Vlasta Ing.			
	435/11	byt	2587	559/5723
	Spoluvlastníci 685212/1672; Chotěborská Ivona			
	435/12	byt	3415	532/5723
	Spoluvlastníci 645626/2285; Liškařová Iřena Ing.			
	435/13	byt	1656	430/5723
	Spoluvlastníci 740917/1231; Koříněk Matyáš Mgr.			
	435/14	byt	3088	473/5723
	Spoluvlastníci 541210/2168; Forman Vlastimil Ing.			

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy

Typ vztahu

Vztah pro

Vztah k

o Vlastnictví jednotek

Stavba: Vokovice, č.p. 435

V-21421/2002-101

Listina Prohlášení vlastníka budovy V9 5863/2001

POLVZ:148/2001

Z-14200148/2001-101

o Změna výměr obnovou operátu

Parcela: 1221

Z-185392/2009-101

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
 Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.  
 strana 2

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 07.12.2012 11:21:50

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: Ex 124/11 pro Soudní exekutor Grosam Jan, JUDr.

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 729418 Vokovice

List vlastnictví: 853

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

E Nabyvací 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 částí 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 hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 07.12.2012 13:06:49

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

**Příloha č. 8: Porovnávací metoda - výpočet**

### Porovnávací nemovitosti

Poř. č.	Adresa	Celková nabídková cena (Kč)	Užitná plocha (m <sup>2</sup> )	Nabídková cena / m <sup>2</sup> (Kč/m <sup>2</sup> )	Koef. nab. ceny	Koef. Polohy	Koef. tech stavu	Koef. pozemku	Koef. přístupu	Koef. Celkem	Upravená cena (Kč/m <sup>2</sup> )
1	Praha 6, ul. Evropská I	2 600 000 Kč	53	49 057 Kč	0,80	1,00	0,90	1,00	1,00	0,70	34 340
2	Praha 6, ul. Evropská II	1 690 000 Kč	47	35 957 Kč	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	28 766
3	Praha 6, ul. Na dlouhém lánu	2 250 000 Kč	48	46 875 Kč	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	37 500
4	Praha 6, ul. V středu	2 750 000 Kč	54	50 926 Kč	0,80	1,00	0,85	1,00	1,00	0,65	33 102
	<b>Průměr</b>										<b>33 427</b>

### Oceňovaná Nemovitost

Adresa	Celková hodnota (Kč)	Plocha (m <sup>2</sup> )	Hodnota (Kč/m <sup>2</sup> )
<b>Byt č.j. 435/4 Vokovice</b>	<b>1 800 260</b>	<b>54</b>	<b>33 400</b>

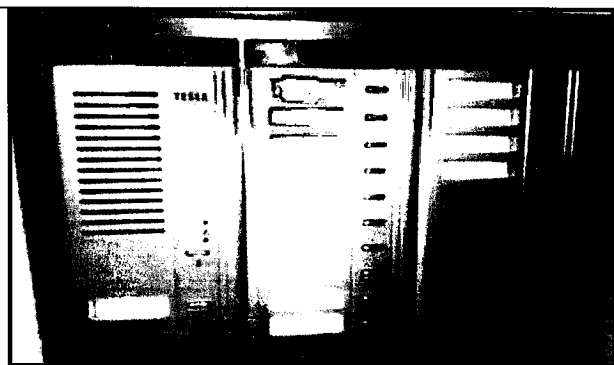
Pozn.:

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

**Příloha č. 9: Fotopříloha**



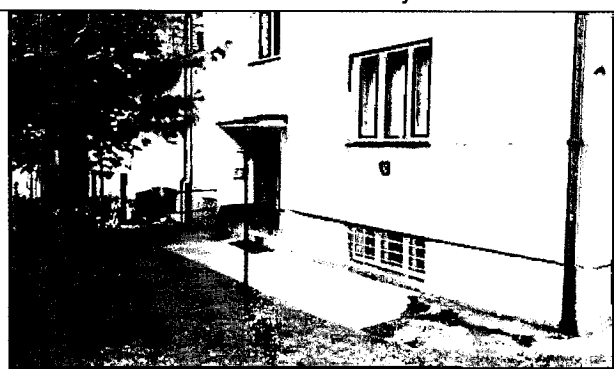
Vstup do domu



Vchodové zvonky



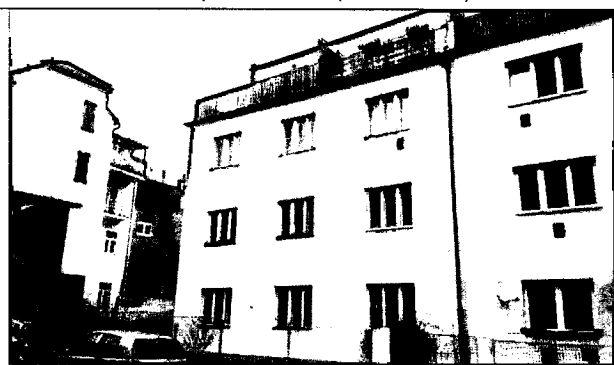
Pohled z ulice



Vstup do domu (zadní část)



Boční pohled



Bytový dům č.p. 435



Zadní část domu





Ověřovací doložka konverze do dokumentu  
obsaženého v elektronické podobě .

Ověřuji podle adového čísla 43547115-50660-130123083438, že tento dokument,  
který vznikl převedením vstupu v listinné podobě do podoby elektronické, skládající se z  
40 listů , se doslovně shoduje s obsahem vstupu.

Zajišťovací prvek: bez zajišťovacího prvku

Ověřující osoba: Eva Ohrablová

Vystavil: JUDr. Jan Grosam, soudní exekutor

v Praze dne 23.01.2013