**ASB**

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 6 Bělohorská 270/17, 169 00 Praha 6 SOUDNÍ EXEKUTOR JUDr. Jan Grosam	
Došlo dne:	- 6 -09- 2012
Počet stejnopisů:	4
Počet příloh:	2 Podpis: [signature]

**025EX000311544**

Znalecký posudek č. 1189-67/2012

**Stanovení ceny obvyklé (tržní hodnoty) rodinného domu č.p. 39,
na pozemku parc.č. st. 3, 88/5 a 1173/3, vše kat. území Nučice,
obec Nučice, zapsané na listu vlastnictví č. 103.**

(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

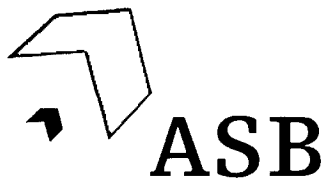
Zadavatel: **JUDr. Jan Grosam (dále též jako „Zadavatel“)**
Exekutorský úřad Praha 6
Bělohorská 270/17
169 00 Praha 6
č.j. 025 Ex 10525/11-23

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 144 stran textu včetně titulní strany a 18 stran příloh. Zadavateli se předává ve čtyřech výtiscích.

VYHOTOVENÍ č. 4

ASB Appraisal, s.r.o. ADDRESS V Celnici 1031/4, 110 00 Praha 1, Czech Republic PHONE +420 224 931 366 FAX +420 224 931 368
EMAIL appraisal@asbgroup.eu WEB www.asbappraisal.eu IČ 25094076 DIČ CZ25094076
SPOLEČNOST JE ZAPSÁNA V OBCHODNÍM REJSTŘÍKU VEDENÉM MĚSTSKÝM SOUDEM V PRAZE, ODDÍL C, VLOŽKA 49156
THE COMPANY IS REGISTERED IN THE COMMERCIAL REGISTER ADMINISTERED BY THE MUNICIPAL COURT IN PRAGUE, SECTION C, INSET 49156



Souhrnná zpráva ke znaleckému posudku č. 1189-67/2012

Předmět a účel znaleckého posudku

Tento znalecký posudek byl vypracován za účelem stanovení ceny obvyklé (tržní hodnoty) rodinného domu č.p. 39, na pozemku parc.č. st.3, 88/5 a 1173/3, vše kat. území Nučice, obec Nučice, zapsané na listu vlastnictví č. 103 (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.

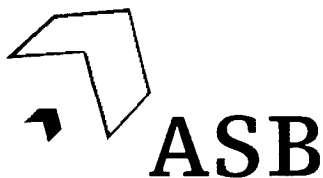
Závěr:

Na základě použitých podkladů a předpokladů uvedených v tomto znaleckém posudku jsme dospěli k závěru, že obvyklá cena (tržní hodnota) Nemovitosti k datu ocenění 25. 8. 2012 činí:

1 650 000 Kč

**Slovy: jeden milion šestset padesát tisíc
korun českých**

Vybrané náležitosti znaleckého posudku, tj. otisk znalecké pečeti, podpis a znalecká doložka, viz str. 13 tohoto posudku.



Obsah:

1	ÚVOD	4
1.1	Účel a předmět ocenění	4
1.2	Rozhodné datum ocenění	4
1.3	Místní šetření	4
1.4	Hlavní používané zkratky a pojmy	4
2	IDENTIFIKACE VLASTNÍKA	4
3	IDENTIFIKACE NEMOVITOSTI	5
3.1	Popis Nemovitosti	5
3.2	Poloha	5
3.3	Dopravní poměry	6
3.4	Infrastruktura	6
4	METODY OCENĚNÍ	8
4.1	Nákladová metoda	8
4.2	Výnosová metoda	8
4.3	Porovnávací metoda	9
5	ANALÝZA HODNOTY	10
5.1	Volba metody	10
5.2	Výpočet porovnávací metodou	10
6	ZÁVĚREČNÝ VÝROK	12
7	ZNALECKÁ DOLOŽKA	13
8	PŘÍLOHY	14

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) rodinného domu č.p. 39, na pozemku parc.č. st.3, 88/5 a 1173/3, vše kat. území Nučice, obec Nučice, zapsané na listu vlastnictví č. 103.

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

1.2 Rozhodné datum ocenění

Hodnota Nemovitosti je stanovena k rozhodnému datu ocenění: **25. srpna 2012.**

1.3 Místní šetření

Místní šetření proběhlo dne 25. 8. 2012 za účasti zástupce Zhotovitele Ing.Andrey Paslerové.

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

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

SJM

Jméno: David Vlas
RČ: 740513/077
Trvalé bydliště: Výletní 352/30, Praha 4-Pisnice, PSČ 142 00

Jméno: Žaneta Vlasová
RČ: 746006/0014
Trvalé bydliště: Nučice 39, Kostelec nad Černými lesy, PSČ 281 63

3 Identifikace Nemovitosti

3.1 Popis Nemovitosti

Oceňovanou Nemovitost tvoří domek (č.p. 39) s příslušenstvím (garáží), která dle informace souseda sloužila i jako dílna na pozemcích parc.č. st. 3, 88/5 a 1173/3 o celkové ploše 863 m².

Nemovitost byla dle vyjádření obyvatele sousední nemovitosti doposud obývaná. V rámci místního šetření nebyl v nemovitosti nikdo zastižen.

Jedná se o klasický zděný dům se sedlovou střechou (pálená krytina), klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Nemovitost má 1NP obytné. Nemovitost je nepodsklepená, fasádní omítka je pouze částečná, a to vápenná štuková. Okna jsou zdvojená dřevěná. Dle stavu komínu je vytápění na tuhá paliva, bleskosvod není. Plyn do Nemovitosti není zaveden. Odpad má Nemovitost řešen septikem.

Celkový technický stav nemovitost je dobrý, ale je nutná úprava venkovní omítky. Stav vnitřního vybavení nebylo možné posoudit.

Dle vyjádření pracovnice Obecního úřadu Nučice má obec vodovod, nemá kanalizaci.

Nemovitost je nabízena prostřednictvím realitní serveru SREALITY¹ za cenu 1 490 000 Kč. Popis nemovitosti je uveden v inzerátu následující:

„Mabízíme rodinný dům 3+kk s možností rozšíření na 5+kk, který se nachází na pozemku o rozloze 863 m² v obci Nučice. Na pozemku stojí ještě garáž s dílnou. V přízemí domu se nachází předsiň, obývací pokoj, kuchyňský kounabízíme rodinný dům 3+kk s možností rozšíření na 5+kk, který se nachází na pozemku o rozloze 863 m² v obci Nučice. Na pozemku stojí ještě garáž s dílnou. V přízemí domu se nachází předsiň, obývací pokoj, kuchyňský kout s jídelnou, pokoj s prostornou šatnou, koupelna a WC. Po dřevěných schodech vyjdeme do patra, kde je pokoj a půdní prostor, ve kterém lze vybudovat ještě další dva pokoje. Konstrukce budovy je smíšená. Střešní krytinu tvoří pálené tašky.

Dům prošel v roce 2008 částečnou rekonstrukcí². Má nové rozvody na topení a rozvody vody. Podlahové krytiny jsou plovoucí a z keramické dlažby. Interiér je částečně obložen sádkartonovými deskami. Nová je i kuchyňská linka. Na rekonstrukci čeká ještě koupelna, materiál na obklad je k dispozici. Okna jsou dřevěná a v patře v pokoji jsou eurookna. V obci je MŠ, obchod, Obecní úřad, restaurace a fotbalové hřiště. Veškerá další občanská vybavenost je v 5 km vzdáleném Kostelci nad Černými lesy. Výborné je z Nučic spojení PID do Prahy na stanici metra trasy C Háje. Nučice jsou od Prahy vzdáleny cca 25 km. Nabídka č.27012.“

Dle vyjádření zástupců stavebního úřadu v Kostelci nad Černými lesy není k dispozici žádná dokumentace týkající se oceňované nemovitosti.

Další údaje o Nemovitosti nebyly dohledány.

3.2 Poloha

Oceňovaná Nemovitost se nachází ve jižní části obce Nučice, v okolí další obytných domů a v těsné blízkosti středu obce.

Souřadnice GPS: 49°57'13.478"N, 14°53'3.245"E

¹ <http://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/nucice-nucice-/2993861212>

² Inzerovaná rekonstrukce z vnější prohlídky nebyla zřejmá.

Obec Nučice se nachází v okrese Praha - východ, kraj Středočeský. Rozkládá se asi 5,5 kilometrů jižně od Kostelce nad Černými lesy. První písemná zpráva pochází z roku 1422. Obec se nachází v nadmořské výšce 357 metrů. Na území žije 357 obyvatel.

3.3 Dopravní poměry

Obci prochází silnice III. třídy. Ve vzdálenosti 3 km prochází silnice 2 Praha - Říčany - Kutná Hora.

Železniční trať ani stanice na území obce nejsou.

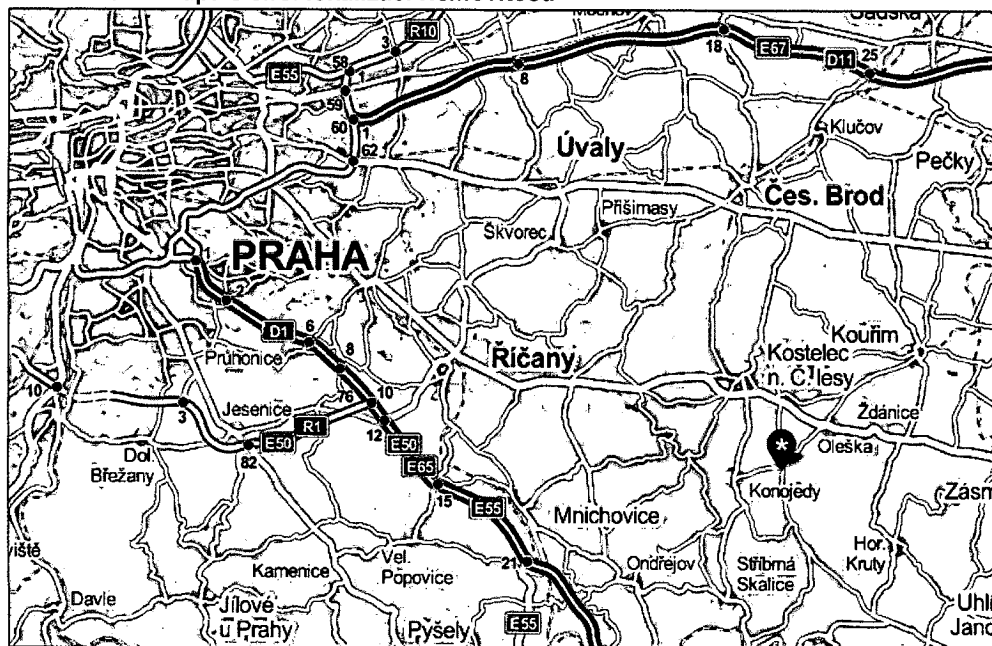
V obci měla zastávku autobusová linka Praha, Háje - Horní Kruty, Újezdec³.

3.4 Infrastruktura

V Nemovitosti je zaveden elektrický proud a veřejný vodovod, kanalizace je řešena pravděpodobně jímkou.

Konkrétní napojení inženýrských sítí však nebylo možno ověřit.

Obrázek č. 1: Mapa s širší lokalizací Nemovitosti



³ www.wikipedia.cz

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 prodeje rodinných domů, 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. 1⁴

Rodinný dům v obci Nučice. Tato nemovitost je vhodná jak pro trvalé bydlení, tak pro rekreaci. rodinný dům 4+1, 80m², v obci Nučice okres Praha - východ. Dům prochází celkovou rekonstrukcí. Dispozice domu přízemí: Chodba se schodištěm, koupelna, WC, dvě místnosti, v jedné je kuchyňský kout. Patro: obývací pokoj, ložnice, koupelna, WC.

Porovnávaná nemovitost č. 2⁵

RD 4+kk na pozemku 706 m² v obci Nučice, Praha - východ. V přízemí je obývací pokoj spojený s kuchyňským koutem, tři ložnice, toaleta a koupelna. Podkroví je vhodné pro půdní vestavbu. Okna jsou dřevěná. Topení na tuhá paliva, voda a elektroinstalace původní. Střecha je zachovalá ve velmi dobrém stavu. Na pozemku stojí ještě garáž a prostorná stodola, které jsou taktéž součástí prodeje. Pozemek je možné rozšířit o sousední zahradu o velikosti 643 m².

Porovnávaná nemovitost č. 3⁶

Dům o dispozici 2+kk o podlahové ploše 65 m² v obci Nučice, Praha - východ. V roce 2011 prošel dům rekonstrukcí (nové podlahy, rozvody elektřiny, repase oken, malby, štuky, sádkartonové stropy, parapety). V přízemí domu se nachází prostorný obývací pokoj s novým krbem, kterým se vytápí celý dům a kuchyňským koutem s novou kuchyňskou linkou, koupelna

⁴ www.sreality.cz

⁵ www.sreality.cz

⁶ www.sreality.cz



s vanou, toaletou a novým elektrickým bojlerem. Z předsíně se je možno po schodišti dostat do prvního patra kde je z chodby vstup do světlé ložnice s balkonem. Na zahradě o výměře 1 700 m² je původní stodola.

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

**Cena obvyklá Nemovitosti stanovená porovnávací metodou činí po
zaokrouhlení 1 650 000 Kč.**

6 Závěrečný výrok

Hodnota oceňované Nemovitosti byla k datu ocenění 25. srpna 2012 stanovena:

a) Cena obvyklá rodinného domu č.p. 39 na pozemku parc.č. st. 3, 88/5 a 1173/3, vše kat. území Nučice, obec Nučice, zapsané na listu vlastnictví č. 103 činí:

1 650 000 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 garáže rodinného domu č.p. 39 na pozemku parc.č. st. 3, 88/5 a 1173/3, vše kat. území Nučice, obec Nučice, zapsané na listu vlastnictví č. 103 činí k datu ocenění 25. srpna 2012:

1 650 000 Kč

**Slovy: jeden milion šestset padesát 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:

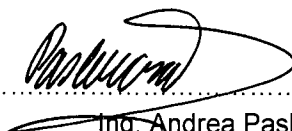
Ceny a odhady nemovitostí a pozemků včetně příslušenství a trvalých porostů, oceňování podniků, tržní ocenění, ceny obvyklé pro bankovní účely, ceny a odhady věcí movitých, ceny motorových vozidel, ceny a odhady cenných papírů.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 1189-67/2012 znaleckého deníku.

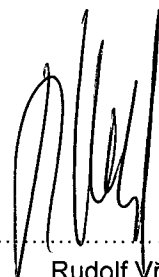
Otisk znalecké pečeti:



Znalecký posudek sestavil a případná vysvětlení podá:


Ing. Andrea Paslerová

Podpis za znalecký ústav:


.....
Rudolf Vřešťál

V Praze dne 4. 9. 2012

8 Přílohy

Příloha č. 1: Obecné předpoklady a omezující podmínky

Příloha č. 2: Vymezení pojmu hodnota

Příloha č. 3: Podkladové materiály a použitá literatura

Příloha č. 4: Usnesení o jmenování znalce

Příloha č. 5: List vlastnictví

Příloha č. 6: Porovnávací metoda - výpočet

Příloha č. 7: Fotopříloha



Příloha č. 1: Obecné předpoklady a omezující podmínky

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

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

Příloha č. 2: Vymezení pojmu hodnota

Definice tržní hodnoty dle Standardu 1 IVS 20057:

„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 IVS8

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

⁷ International Valuation Standards 2005, str. 82-83.

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

Příloha č. 4: Usnesení o jmenování znalce

Číslo jednací: 025 Ex 10525/11-23

Usnesení

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

pověřený provedením exekuce na základě usnesení, které vydal: Obvodní soud pro Prahu 4 č.j. 67 EXE
3165/2011-11, ze dne 15.7.2011, kterým byla nařízena exekuce dle exekučního titulu: Příkaz o uložení sankce
za přestupek ze dne 5.9.2007, č.j. 544/07/př/nov, jež vydal Městský úřad Kolín, ve věci:

oprávněného

Město Kolín, bytem/se sídlem Karlovo nám. 78, 280 12 Kolín I, IČ: 00235440
zast.: Mgr. Bc. Kasal Tomáš, advokát, bytem/se sídlem AK Legerova 148, 280 02 Kolín III

proti

povinnému

Vlas David, bytem/se sídlem Výletní 352/30, 140 00 Praha 4, RČ: 740513/0777

**o provedení exekuce pro 4.000,- Kč, náklady exekuce a oprávněného
rozhodí takto:**

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

Okres: C20209 Praha-východ Obec: 533548 Nučice
Kat.území: 708101 Nučice List vlastnictví: 103
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. 3	345	zastavěná plocha a nádvorek		
88/5	505	zahradka		zemědělský půdní fond
1173/3	13	ostatní plocha	zeleň	
Stavby				
Typ stavby				
Část obce, č. budovy	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele	
Nučice, č.p. 39	bydlení		St. 3	

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 neproděně
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.

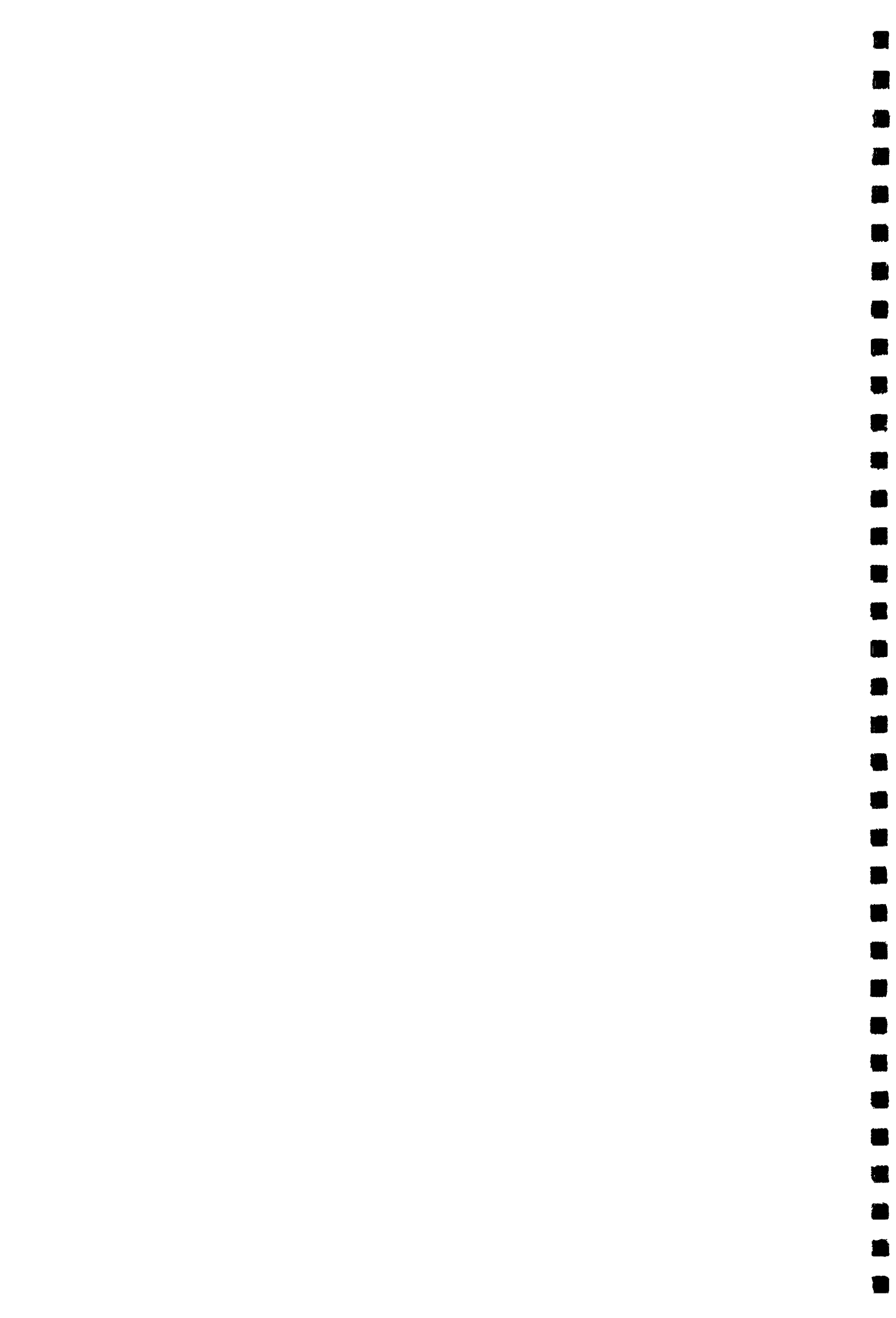
V Praze dne 14.8.2012

Mgr. Pavel Struminský
Exekutorský kandidát
Pověřený soudním exekutorem

Doručení:

POV, OPR, soudní znalec
Vlasová Zdenka

Příloha č. 5: List vlastnictví



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 14.08.2012 08:35:03

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 025 Ex 10525/11 pro Soudní exekutor
Grosam Jan, JUDr.

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 533548 Nučice

Kat.území: 708101 Nučice

List vlastnictví: 103

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM Vlas David a Vlasová Žaneta, Výletní 352/30, Praha-Libuš	740513/0777	
- Pisnice, 142 00 Praha 411, Nučice 39, 281 63 Kostelec nad Černými Lesy	746006/0014	
SJM = společné jmění manželů		

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 3	345	zastavěná plocha a nádvoří		
88/5	505	zahrada		zemědělský půdní fond
1173/3	13	ostatní plocha	zelen	
Stavby				
Typ stavby				
Část obce, č. budovy			Způsob využití	Způsob ochrany
Nučice, č.p. 39			bydlení	Na parcele
				St. 3

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	
Oprávnění pro	Povinnost k
o Zástavní právo smluvní	
a) překlenovací úvěr ve výši 900.000,- Kč	
b) budoucí pohledávka zástavního věřitele, která vznikne po splacení překlenovacího úvěru z tohoto úvěru, a to až do výše 900.000,- Kč	
Modrá pyramida stavební spořitelna, Stavba: Nučice, č.p. 39	V-6014/2004-204
a.s., Bělehradská 222/128, Praha 2, Parcela: 1173/3	V-6014/2004-204
Vinohrady, 120 21, RČ/IČO: 60192852 Parcela: 88/5	V-6014/2004-204
Parcela: St. 3	V-6014/2004-204
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 20.12.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.12.2004.	
V-6014/2004-204	
o Nařízení exekuce	
Mgr.David Koncz , Exekutorský úřad Cheb	
Vlas David, Výletní 352/30, Praha-Libuš - Pisnice, 142 00 Praha 411, RČ/IČO: 740513/0777	Z-24389/2011-101
Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 68 EXE-366/2011 11 OSP4 ze dne 26.01.2011.; uloženo na prac. Praha	
Z-24389/2011-101	
o Nařízení exekuce	
Mgr.David Koncz , Exekutorský úřad Cheb	
Vlas David, Výletní 352/30, Praha-Libuš - Pisnice, 142 00 Praha 411, RČ/IČO: 740513/0777	Z-29752/2011-101
Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 68 EXE-366/2011 11 OSP4 ze dne 26.01.2011.;	
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, kód: 204.	

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 14.08.2012 08:35:03

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 025 Ex 10525/11 pro Soudní exekutor
Grosam Jan, JUDr.

Okres: CZ0209 Praha-východ Obec: 533548 Nučice
Kat.území: 708101 Nučice List vlastnictví: 103
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu
Oprávnění pro Povinnost k

uloženo na prac. Praha

Z-29752/2011-101

- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
vydaný na základě usnesení Obvodního soudu pro Prahu 4 č.j. 67 EXE 3165/2011-11 ze dne 15.7.2011

Parcela: St.	3	Z-17187/2011-204
Parcela:	1173/3	Z-17187/2011-204
Stavba: Nučice, č.p.	39	Z-17187/2011-204
Parcela:	88/5	Z-17187/2011-204

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 6 025 EX-10525/2011 -7 ze dne 23.09.2011.

Z-17187/2011-204

- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na základě usnesení Obvodního soudu pro Prahu 4 č.j.: 68 EXE 366/2011-11 ze dne 26.1.2011

Parcela: St.	3	Z-17456/2011-204
Stavba: Nučice, č.p.	39	Z-17456/2011-204
Parcela:	88/5	Z-17456/2011-204
Parcela:	1173/3	Z-17456/2011-204

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Cheb 074 EX-27090/2010 -009 ze dne 04.10.2011.

Z-17456/2011-204

- Zástavní právo exekutorské
ve výši 4.000,- Kč s příslušenstvím
vydané na základě usnesení Obvodního soudu pro Prahu 4 č.j.: 67 EXE 3165/2011-11 ze dne 15.7.2011

Město Kolín, Karlovo náměstí 78,	Stavba: Nučice, č.p.	39	Z-17671/2011-204
Kolín I, 280 12, RČ/IČO: 00235440	Parcela: St.	3	Z-17671/2011-204
	Parcela:	1173/3	Z-17671/2011-204
	Parcela:	88/5	Z-17671/2011-204

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Praha 6 č.j.: 025 EX-10525/2011 -8 ze dne 23.09.2011. Právní moc ke dni 30.09.2011.

Z-17671/2011-204

- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na základě usnesení Obvodního soudu pro Prahu 4 č.j.: 67 EXE 1031/2012-11 ze dne 8.3.2012

Stavba: Nučice, č.p.	39	Z-7619/2012-204
Parcela:	88/5	Z-7619/2012-204
Parcela:	1173/3	Z-7619/2012-204
Parcela: St.	3	Z-7619/2012-204

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha-východ 149 EX-963/2012 -10 ze dne 22.05.2012.

Z-7619/2012-204

- Nařízení exekuce

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, kód: 204.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 14.08.2012 08:35:03

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 025 Ex 10525/11 pro Soudní exekutor
Grosam Jan, JUDr.

Okres: CZ0209 Praha-východ Obec: 533548 Nučice
Kat.území: 708101 Nučice List vlastnictví: 103
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu	Oprávnění pro	Povinnost k
JUDr.Marcel Smékal , Exekutorský úřad Praha - východ		
	Vlas David, Výletní 352/30, Praha-Libuš - Písnice, 142 00 Praha 411, RČ/IČO: 740513/0777	Z-39985/2012-101
Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 68 EXE-5474/2011 9 OSP4 ze dne 26.04.2012.; uloženo na prac. Praha		
Z-39985/2012-101		
o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti vydaný na základě usnesení Obvodního soudu pro Prahu 4 č.j.: 68 EXE 5474/2011-9 ze dne 26.4.2012		
	Parcela: St. 3	Z-8664/2012-204
	Parcela: 1173/3	Z-8664/2012-204
	Parcela: 88/5	Z-8664/2012-204
	Stavba: Nučice, č.p. 39	Z-8664/2012-204
Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha - východ 081 EX- 46726/2011 -025 ze dne 13.06.2012.		
Z-8664/2012-204		
o Nařízení exekuce JUDr.Ivo Erbert , Exekutorský úřad Praha - východ		
	Vlas David, Výletní 352/30, Praha-Libuš - Písnice, 142 00 Praha 411, RČ/IČO: 740513/0777	Z-56981/2012-101
Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 67 EXE-1031/2012 11 OSP4 ze dne 08.03.2012.; uloženo na prac. Praha		
Z-56981/2012-101		

D Jiné zápisy

Typ vztahu	Vztah pro	Vztah k
o Nepravomocný exekuční příkaz o zřízení zástav. práva doručen dne 25.3.2011		
	Parcela: 88/5	Z-4899/2011-204
	Parcela: St. 3	Z-4899/2011-204
	Stavba: Nučice, č.p. 39	Z-4899/2011-204
	Parcela: 1173/3	Z-4899/2011-204
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Cheb 074 EX-27090/2010 -005 ze dne 23.03.2011.		
Z-4899/2011-204		
o Nepravomocný exekuční příkaz o zřízení zástav. práva doručen dne 24.5.2012		
	Parcela: St. 3	Z-7590/2012-204
	Stavba: Nučice, č.p. 39	Z-7590/2012-204
	Parcela: 88/5	Z-7590/2012-204
	Parcela: 1173/3	Z-7590/2012-204

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, kód: 204.
strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 14.08.2012 08:35:03

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 025 Ex 10525/11 pro Soudní exekutor
Grosam Jan, JUDr.

Okres: CZ0209 Praha-východ Obec: 533548 Nučice
Kat.území: 708101 Nučice List vlastnictví: 103
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Vztah pro

Vztah k

Exekutorský úřad Praha -východ 149 EX-963/2012 -9 ze dne 22.05.2012.

Z-7590/2012-204

- o Nepravomocný exekuční příkaz o zřízení zástav. práva doručen
dne 14.6.2012

Parcela: St. 3

Z-8664/2012-204

Parcela: 1173/3

Z-8664/2012-204

Stavba: Nučice, č.p. 39

Z-8664/2012-204

Parcela: 88/5

Z-8664/2012-204

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Praha - východ 081 EX-46726/2011 -024 ze dne 13.06.2012.

Z-8664/2012-204

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 22.12.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 28.12.2004.

V-6114/2004-204

Pro: Vlas David a Vlasová Žaneta, Výletní 352/30, Praha-Libuš -
Písnice, 142 00 Praha 411, Nučice 39, 281 63 Kostelec nad
Černými Lesy

RČ/IČO: 740513/0777
746006/0014

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
88/5	56811	256
	51110	249

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, kód: 204.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 14.08.2012 08:51:07

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Příloha č. 6: Porovnávací metoda - výpočet

P.č.	Lokalita	Čelk. nabídková cena (Kč)	Plocha	Nabídková cena / m² (Kč/m²)	Koef. Nab. Geny	Koef. Polohy	Koef. Tech. Stavů	Koef. pozenku	Koef.práv. vztahu	Koef. Celkem	Upravená cena (Kč/m²)
1	Nučice	2 300 000 Kč	148	19 400 Kč	0,70	1,00	0,80	1,00	1,00	0,50	9 700
2	Nučice	1 995 000 Kč	110	25 782 Kč	0,70	1,00	0,80	1,00	1,00	0,50	12 891
3	Nučice	2 249 000 Kč	65	52 941 Kč	0,70	1,00	0,80	0,80	1,00	0,30	15 882
	Vážený průměr z nabídek										12 825

Oceňovaná Nemovitost

	Lokalita	Čelková hodnota (Kč)	Plocha							Hodnota (Kč/m²)
			m²							
	Nučice č.p.39	1 651 200	129							12 800

Technický stav nemovitosti nebylo možné zjistit. Vnitřní vybavení bylo zjištěno prostřednictvím inzerátu, jímž je nemovitost nabízena k prodeji.

Příloha č. 7: Fotopříloha



Pohled na rodinný dům č.p. 39 od souseda



Pohled zahradou na rodinný dům č.p.30.



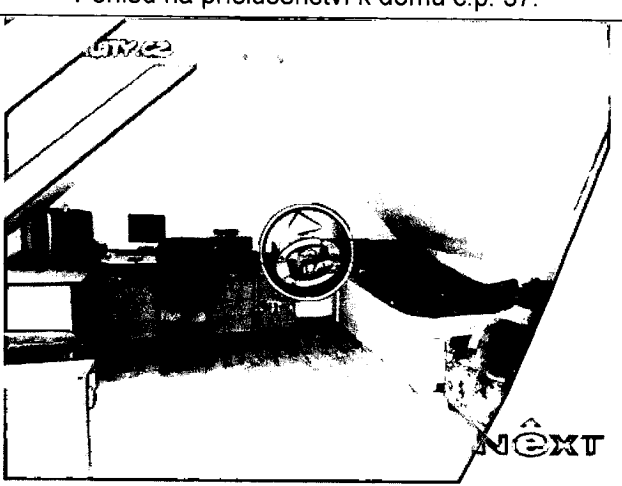
Pohled na zahradu č.p. 39.



Pohled na příslušenství k domu č.p. 37.



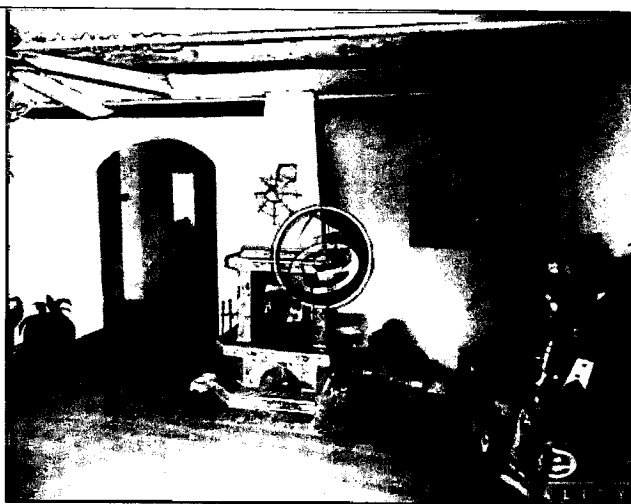
Pohled na příslušenství k domu č.p. 39.



Pohled do domu č.p. 39 – převzato z inzerátu.



Pohled do domu č.p. 39 – převzato z inzerátu.



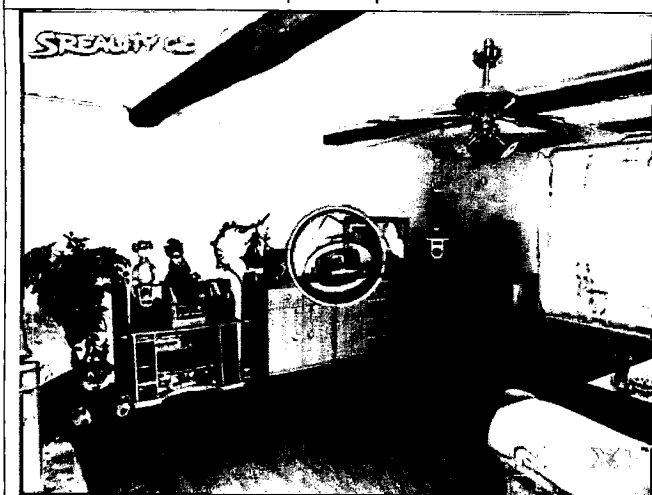
Pohled do domu č.p. 39 – převzato z inzerátu.



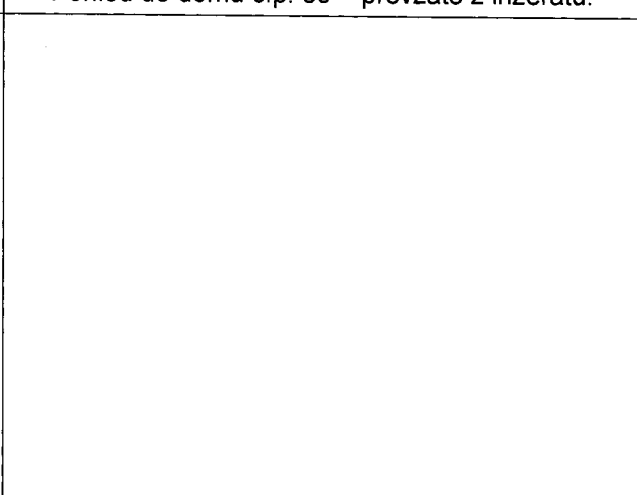
Pohled do domu č.p. 39 – převzato z inzerátu.



Pohled do domu č.p. 39 – převzato z inzerátu.



Pohled do domu č.p. 39 – převzato z inzerátu.





Handwritten signature



Ověřovací doložka konverze do dokumentu
obsaženého v elektronické podobě.

Ověřuji pod pořadovým číslem 38062263-50660-120906155353, že tento dokument,
který vznikl převedením vstupu v listinné podobě do podoby elektronické, skládající se z
38 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 06.09.2012