

Znalecký posudek č. 485-169/2011

Stanovení ceny obvyklé rodinného domu č.p. 461 včetně pozemků parc.č. st. 485 a parc.č. 339/4 a 339/5, k. ú. Zeleneč



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

Zadavatel: **JUDr. Jan Grosam** (dále též jako „Zadavatel“)
Exekutorský úřad Praha 6
Bělohorská 270/17
169 00 Praha 6
č.j. 025 Ex 479/11-18

Posudek obsahuje celkem 17 stran textu včetně titulní strany, 10 stran příloh a je vyhotoven v pěti výtiscích. Zadavateli se předává ve čtyřech výtiscích (Vyhotovení č. 1 až Vyhotovení č. 4) a jedno vyhotovení (Vyhotovení č. 5) je uloženo v archivu Zhotovitele.

VYHOTOVENÍ č. 1

Souhrnná zpráva ke znaleckému posudku č. 485-169/2011

Předmět a účel znaleckého posudku

Tento znalecký posudek byl vypracován za účelem stanovení ceny obvyklé rodinného domu č.p. 461 nacházejícího se na pozemku parc.č. st. 485 včetně příslušných pozemků parc.č. st. 485 a parc.č. 339/4 a 339/5, vše katastrální území Zeleneč, obec Zeleneč, okres Praha-východ, jak je zapsáno na LV (list vlastnictví) č. 145 (*Dále též jako „Nemovitost“ či „Nemovitosti“*).

Zhotovitel

Znalecký posudek zpracoval znalecký ústav APOGEO Esteem, a.s. se sídlem Koněvova 2660/141, 130 83 Praha 3, IČ: 261 03 451, jmenovaný znaleckým ústavem na základě žádosti a v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

Závěr:

Na základě použitých podkladů a předpokladů uvedených v tomto znaleckém posudku jsme dospěli k závěru, že obvyklá cena rodinného domu č.p. 461 nacházejícího se na pozemku parc.č. st. 485 včetně příslušných pozemků parc.č. st. 185 a parc.č. 339/4 a 339/5, vše katastrální území Zeleneč, obec Zeleneč, okres Praha-východ, jak je zapsáno na LV č. 145 činí k datu ocenění 7. 10. 2011:

1 816 000 Kč

Slovy: jeden milion osm set šestnáct tisíc korun českých

Vybrané náležitosti znaleckého posudku, tj. otisk znalecké pečeti, podpis a znalecká doložka, viz str. 16 tohoto posudku.

.....
Ing. Andrea Paslerová
předseda představenstva
APOGEO Esteem, a.s.

Obsah:

1	ÚVOD	4
1.1	Účel a předmět ocenění	4
1.2	Obecné předpoklady a omezující podmínky	4
1.3	Rozhodné datum ocenění	5
1.4	Hlavní používané zkratky a pojmy	5
1.5	Vymezení pojmu obvyklá cena	5
1.6	Vymezení pojmu tržní hodnota	6
1.7	Podkladové materiály	7
2	IDENTIFIKACE VLASTNÍKA	8
3	IDENTIFIKACE NEMOVITOSTI	8
3.1	Technický popis.....	8
3.2	Poloha	8
3.3	Dopravní poměry.....	8
3.4	Infrastruktura	9
3.5	Majetkoprávní vztahy	10
3.6	Analýza silných a slabých stránek Nemovitosti.....	10
4	METODY OCENĚNÍ	11
4.1	Nákladová metoda	11
4.2	Výnosová metoda.....	11
4.3	Porovnávací metoda	12
5	ANALÝZA HODNOTY	13
5.1	Volba metody	13
5.2	Výpočet porovnávací metodou.....	13
6	ZÁVĚREČNÝ VÝROK	15
7	ZNALECKÁ DOLOŽKA	16
8	PŘÍLOHY	17

Obrázky:

Obrázek č. 1: Lokalita Nemovitosti.....	9
Obrázek č. 2: Letecká fotografie Nemovitosti	9

1 Úvod

1.1 Účel a předmět ocenění

JUDr. Jan Grosam, soudní exekutor Exekutorského úřadu Praha 6, se sídlem Praha 6, Bělohorská 270/17, ustanovil na základě usnesení č. j. 025 Ex 479/11-18 znalce z oboru ekonomika, ceny a odhady nemovitostí (Zhotovitele) k vyhotovení znaleckého posudku.

Úkolem znalce je pro potřeby exekučního řízení ocenit níže uvedené nemovitosti, včetně jednotlivých práv a závad s nemovitostmi spojených.

Oceněním bude u těchto nemovitostí stanovena v místě obvyklá cena, která by byla při jejich prodeji na trhu s nemovitostmi dosažitelná, a to pro:

rodinný dům č.p. 461 nacházející se na pozemku parc.č. st. 485 včetně příslušných pozemků parc.č. st. 485 a parc.č. 339/4 a 339/5, vše katastrální území Zeleneč, obec Zeleneč, okres Praha-východ.

Nemovitosti budou oceněny včetně jednotlivých práv a závad s Nemovitostmi spojenými, dále včetně příslušných součástí a příslušenství.

1.2 Obecné předpoklady a omezující podmínky

Toto ocenění je zpracováno v souladu s následujícími obecnými a omezujícími podmínkami:

- / Nebylo provedeno žádné šetření pravosti a správnosti podkladů poskytnutých Zadavatelem.
- / 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.
- / 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.
- / Informace z jiných zdrojů než od Zadavatele, na nichž je založeno celé nebo část ocenění, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány.

- / 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.
- / 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.
- / V rámci podnikání dotčených společností se předpokládá plný soulad se všemi aplikovanými zákony a předpisy v ČR.
- / Ocenění zohledňuje všechny skutečnosti známé Zhotoviteli nejpozději k datu ocenění, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.
- / Konstatujeme, že nemáme žádné současné ani budoucí zájmy na předmětu ocenění v rámci tohoto znaleckého posudku ani na zúčastněných osobách a současně neexistuje žádný osobní zájem nebo zaujatost v souvislosti s výsledkem znaleckého posudku.

1.3 Rozhodné datum ocenění

Cena obvyklá Nemovitosti uvedené v kapitole 1.1 je stanovena k rozhodnému datu ocenění: **7. října 2011.**

1.4 Hlavní používané zkratky a pojmy

LV – list vlastnictví
 KN – katastr nemovitostí
 k. ú. – katastrální území
 parc. č. – parcelní číslo
 č.p. – číslo popisné
 GP – geometrický plán

1.5 Vymezení pojmu obvyklá cena

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

nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.¹

1.6 Vymezení pojmu tržní hodnota

1.6.1 Definice tržní hodnoty dle Standardu 1 IVS 2005²:

„Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingu, ve kterém by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.“

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

1.6.2 Pojmy definice tržní hodnoty dle IVS³

- / „...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,

¹ ZÁKON č. 151/1997 Sb.,

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

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

²International Valuation Standards 2005, str. 82-83.

³ 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.

/ „...a bez nátlaku...“ - žádná ze stran nebyla nucena ani tlačena do realizace.

1.7 Podkladové materiály

Šetření bylo provedeno na základě relevantních dokumentů, které byly předány Zadavatelem a na základě osobně sdělených informací. Mezi nejdůležitější dokumenty a podklady patří:

- / List vlastnictví č. 145 pro katastrální území Zeleneč, okres Praha-východ k 5.10.2011 poskytnutý Zadavatelem,
- / Usnesení č.j. 025 Ex 479/11-18 o ustanovení Zpracovatele k vyhotovení znaleckého posudku,
- / Informace získané na místním šetření

Místní šetření bylo provedeno dne 7. 10. 2011 zástupcem Zhotovitele p. Korčákem. Pokus o kontakt s povinným (*viz. Kapitola č. 2*) byl proveden prostřednictvím pošty na adresu trvalého bydliště vlastníka Nemovitosti.

Vlastník Nemovitosti však ani po předchozích výzvách neumožnil Zhotoviteli přístup do Nemovitosti a proto výměry a dispozice byly odhadnuty na základě vnější obhlídky Nemovitosti a následném porovnání s katastrální mapou.

Výše užitné plochy byla získána z velikosti zastavěné plochy po aplikaci koeficientu zastavěnosti ve výši 0,8.

Použitá literatura

1. DUŠEK, David. Základy oceňování nemovitostí. Praha: Oeconomica, 2008. 134 s. ISBN 978-80-245-0728-6.
2. ORT, Petr. Moderní metody oceňování nemovitostí na tržních principech. Praha: Bankovní institut vysoká škola, a.s., 2006. 76 s. ISBN 80-7265-085-8.
3. ZAZVONIL, Zbyněk. Oceňování nemovitostí na tržních principech. 1. vyd. Praha: CEDUK, 1996. 173 s. ISBN 80-902109-0-2.
4. ZAZVONIL, Zbyněk. Odhad hodnoty pozemků. Praha: IOM 2007. 256 s. ISBN978-80-245-1211-2.
5. ZAZVONIL, Zbyněk. Výnosová hodnota nemovitostí. Praha: Ceduk, 2004. 256 s. ISBN 80-902109-3-7.

Zákony a vyhlášky

6. Obchodní zákoník, Zákon č. 513/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
7. Zákon o znalcích a tlumočnících č. 36/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

2 Identifikace vlastníka

Jméno a příjmení
Trvalé bydliště
Rodné číslo:

Gruber Dušan
Molákova 2150, Brno – Líšeň
790831/3809

3 Identifikace Nemovitosti

Jedná se o rodinný dům včetně přilehlého pozemku zahrady nacházející se na východním okraji obce Zeleneč v ulici Mstěnická.

Majitel Nemovitosti neumožnil prohlídku. Výše užitné plochy byla získána z velikosti zastavěné plochy po aplikaci koeficientu zastavěnosti ve výši 0,8 a počtu podlaží.

3.1 Technický popis

Nemovitost tvoří zděný, samostatně stojící rodinný dům na pozemku o výměře 122 m² se zahradou o výměře 493 m². Rodinný dům má 2 nadzemní podlaží, podsklepení nebylo možné ověřit.

Nemovitost byla pravděpodobně postavena ve druhé polovině minulého století. Nemovitost má plochou střechu, okna dřevěná, v 1. NP (nadzemní podlaží) se nachází vjezd pro automobil, pravděpodobně do garáže. Nemovitost je oplocena.

Nemovitost je značně zanedbaná, pravděpodobně již delší dobu neobývaná.

Pozemky parc.č. 339/4 a 339/5 jsou zarostlé a neudržované.

Předpokládaná užitná plocha je odhadnuta z výměry pozemku pod budovou při započtení počtu podlaží Nemovitosti. Z toho koeficient zastavěnosti uvažován 80 %, tedy po zaokrouhlení 195 m². Skutečná užitná plocha nemohla být Zhotovitelem prověřena viz.

3.2 Poloha

Nemovitost se nachází ve východní části obce ve směru na obec Mstěnice v zástavbě obdobných samostatně stojících rodinných domů.

Obec Zeleneč se nachází cca 2 km východně od Městské části hl. m. Prahy - Horní Počernice a díky tomu byla v posledních cca deseti letech vyhledávanou lokalitou pro výstavbu rezidenčních objektů.

3.3 Dopravní poměry

Parkování je možno v ulici před Nemovitostí. Obec Zeleneč je obsluhována autobusy Pražské integrované dopravy. Obcí prochází železniční Trať ve směru Praha – Lysá nad Labem.

Obrázek č. 1: Lokalita Nemovitosti



Obrázek č. 2: Letecká fotografie Nemovitosti



3.4 **Infrastruktura**

Předpokládáme, že Nemovitost je připojena na elektropřípojku, vodovod, plyn zaveden pravděpodobně je. Konkrétní podmínky možnosti napojení Nemovitosti na inženýrské sítě však nebyly Zhotovitelem prověřovány.

3.5 Majetkoprávní vztahy

V části C (Omezení vlastnického práva) jsou ve výpisu z katastru nemovitostí uvedeny tato omezení: Viz *Příloha č. 1: Výpis z katastru nemovitostí č. 145.*

3.6 Analýza silných a slabých stránek Nemovitosti

I. Silné stránky

- / Dobrá poloha Nemovitosti

II. Slabé stránky

- / Zanedbaná údržba Nemovitosti,
- / Neurčitý stav vnitřního vybavení Nemovitosti.

4 Metody ocenění

V teorii i praxi oceňování nemovitostí se využívají různé metody pro stanovení hodnoty nemovitosti, které lze sdružit do tří základních přístupů:

- / 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 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

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

5 Analýza hodnoty

5.1 Volba metody

Za účelem stanovení ceny obvyklé (tržní hodnoty) dané Nemovitosti jsme použili metodu porovnávací.

Tato metoda byla zvolena proto, že tento typ nemovitostí (rodinné domy) je nejčastěji využíván pro uspokojení potřeb vlastního bydlení a je na realitním trhu nabízen v dostatečném počtu.

Výnosová hodnota není pro vlastníka tohoto typu nemovitosti podstatná, protože ve většině případů uspokojuje přímo potřebu vlastníka bydlet.

Nákladová metoda obvykle nedává reálný pohled na možnou prodejní cenu, dosažitelnou na trhu.

5.2 Výpočet porovnávací metodou

Pro porovnání bylo vycházeno z nabídkových obchodních transakcí prodejů rodinných domů v obci Zeleneč. Při porovnání byly vzaty v úvahu specifika a omezení námi oceňované Nemovitosti pomocí korekčních koeficientů. Především byl uvažován fakt, že oceňovaná Nemovitost je v dlouhodobě zanedbaném stavu.

Porovnávané domy:

Porovnávaný dům č. 1

Samostatně stojící rodinný dům o dispozici 6+1, 163 m² s garáží a pozemkem 515 m² v obci Zeleneč. V přízemí je obývací pokoj, kuchyň s přípravou na linku, pracovna nebo pokoj pro hosty, koupelna se sprchou a WC. V patře jsou 4 ložnici, a koupelna. Dům je vybaven kanalizací, přípojkou vodovodu, elektrického proudu a plynu. Topení je ústřední plynovým kotlem, který zajišťuje i ohřev teplé vody.

Zdroj: Arthouse CZ

Porovnávaný dům č. 2

Novostavba domu v obci Zeleneč. Dispozice: 1. nadzemní podlaží: garáž, vstupní chodba, koupelna, předsíň, schodiště, prostorná kuchyň, obývací pokoj se vstupem na zahradu, 2. nadzemní podlaží: chodba, 3x pokoj, koupelna, šatna či pracovna. Nutno dokončit některé vnitřní práce.

Zdroj: sreality

Porovnávaný dům č. 3

Rodinný dům v obci Zeleneč o dispozici 3+1, který. Dům má 2 nadzemní podlaží a je částečně podsklepen. Na přilehlém pozemku o výměře 300 m² se dále dílna a samostatně stojící garáž. Dům je po rekonstrukci z roku 2005.

Zdroj: Century 21

Porovnávaný dům č. 4

Rodinný dům o dispozici 3+1 s terasou a balkónem. Dům se nachází ve starší zástavbě v blízkosti centra obce Zeleneč. Dispozice domu: vstupní chodba, schodiště do patra a sklepa, koupelna s vanou a WC. Dále kuchyně, jídelna se vstupem na terasu, spíž a první pokoj. V patře se nachází další dva pokoje, první, komora s přípravou na druhou koupelnu a vstup na půdu. Dům je napojen na všechny inženýrské sítě, na zahradě se nachází vlastní studna. Podlahové krytiny jsou dlažba, koberce a PVC.

Zdroj: Mireas

Porovnávaný dům č. 5

Rodinný dům o dispozici 2kk (kuchyňský kout) v obci Zeleneč, Praha východ, stojící na pozemku o rozloze 241 m². Dům je zděný, osazena nová střešní krytina a okna. Dispozice: veranda, vstupní chodba, koupelna s wc, kuchyň s jídelním koutem, obývací pokoj, v podkroví ložnice. Inženýrské sítě: Elektřina, vlastní studna, kanalizace veřejná. Ohřev vody je zajišťován elektrickým boilerem, topení elektrickými přímotopy.

Zdroj: TANA RK Nymburk

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

Hodnota Nemovitosti včetně příslušenství byla stanovena porovnávací metodou po zaokrouhlení na 1 816 000 Kč.

6 Závěrečný výrok

Obvyklá cena Nemovitosti, k.ú. Zeleneč činí k datu ocenění 7. 10. 2011:

1 816 000 Kč

- a) Cena jednotlivých práv a závad spojených s nemovitostí se nestanoví
Nájemní právo – Nezjištěno.
Věcná břemena – Nezjištěno
- b) Závady, které prodejem v dražbě nezaniknou – viz odst. b)
- c) **Výsledná obvyklá** rodinného domu č.p. 461 nacházejícího se na pozemku parc.č. st. 485 včetně příslušných pozemků parc.č. st. 185 a parc.č. 339/4 a 339/5, vše katastrální území Zeleneč, obec Zeleneč, okres Praha-východ, jak je zapsáno na LV č. 145 činí k datu ocenění 7. 10. 2011:

1 816 000 Kč

Slovy: jeden milion osm set šestnáct tisíc korun českých

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

7 Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme zpracovali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení §21, odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, a ustanovení §6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 109/2008-OD-ZN/3 pro znaleckou činnost v oboru Ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění:

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

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 485-169/2011 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 13. října 2011

8 Přílohy

Příloha č. 1: Výpis z katastru nemovitostí č. 145

Příloha č. 2: Usnesení o ustanovení znalce

Příloha č. 4: Výpočet porovnávací metodou

Příloha č. 5: Fotopříloha

Příloha č. 1: Výpis z katastru nemovitostí č. 145

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 05.10.2011 09:35:01

*Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 025 Ex 479/11 pro Soudní exekutor
 Grosam Jan, JUDr.*

Okres: CZ0209 Praha-východ Obec: 539066 Zeleneč
 Kat.území: 792781 Zeleneč List vlastnictví: 145
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Gruber Dušan, Molákova 2150/13, Líšeň, 628 00 Brno 28	790831/3809	

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Epůsob využití	Epůsob ochrany
St. 485	122	zastavěná plocha a nádvoří		
339/4	430	zahrada		zemědělský půdní fond
339/5	63	zahrada		zemědělský půdní fond
Stavby				
Typ stavby	Část obce, č. budovy	Epůsob využití	Epůsob ochrany	Na parcele
Zeleneč, č.p. 461		rod.dům		St. 485

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	Oprávnění pro	Povinnost k
o Zástavní právo smluvní		
a) pohledávka s příslušenstvím ve výši 5.620.000,-Kč		
b) budoucí pohledávky do výše 6.335.700,-Kč, vzniklé nejpozději do 25.9.2038		
Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Praha 1, Staré Město, 114 07, RČ/IČO: 45317054	Parcela: 339/4 Parcela: St. 485 Stavba: Zeleneč, č.p. 461 Parcela: 339/5	V-12697/2008-209 V-12697/2008-209 V-12697/2008-209 V-12697/2008-209
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 27.10.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.10.2008.		
V-12697/2008-209		
o Zástavní právo smluvní		
budoucí pohledávky do výše 1.125.686,-Kč, vzniklé nejpozději do 25.9.2038		
Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Praha 1, Staré Město, 114 07, RČ/IČO: 45317054	Parcela: 339/4 Parcela: St. 485 Stavba: Zeleneč, č.p. 461 Parcela: 339/5	V-12697/2008-209 V-12697/2008-209 V-12697/2008-209 V-12697/2008-209
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 27.10.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.10.2008.		
V-12697/2008-209		
o Zajištění nemovitosti		
	Stavba: Zeleneč, č.p. 461 Parcela: 339/4 Parcela: 339/5 Parcela: St. 485	Z-4693/2010-209 Z-4693/2010-209 Z-4693/2010-209 Z-4693/2010-209
Listina Usnesení Policie České republiky o zajištění majetku podle § 79d trestního řádu č.j. KRPE-22/TC-2010-170080 ze dne 24.02.2010.		

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.10.2011 09:35:01

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 025 Ex 479/11 pro Soudní exekutor
Grosam Jan, JUDr.

Okres: CZ0209 Praha-východ Obec: 539066 Zeleneč
Kat.území: 792781 Zeleneč List vlastnictví: 145
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu	Oprávnění pro	Povinnost k	
			Z-4693/2010-209
o	Nařízení výkonu rozhodnutí prodejem zástavy		
		Parcela: 339/5	Z-26048/2010-209
		Parcela: 339/4	Z-26048/2010-209
		Stavba: Zeleneč, č.p. 461	Z-26048/2010-209
		Parcela: St. 485	Z-26048/2010-209
Listina	Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhodnutí prodejem zástavy Okresní soud Praha- východ č.j.: 9 C-60/2010 -21 ze dne 07.10.2010. Právní moc ke dni 02.12.2010.		Z-26048/2010-209
o	Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti		
		Parcela: 339/4	Z-6207/2011-209
		Parcela: St. 485	Z-6207/2011-209
		Stavba: Zeleneč, č.p. 461	Z-6207/2011-209
		Parcela: 339/5	Z-6207/2011-209
Listina	Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha 6 025 Ex-479/2011 -8 ze dne 10.03.2011.		Z-6207/2011-209
o	Zástavní právo exekutorské pohledávka v částce Kč 5.907.850,67 s přísl., náklady oprávněného a náklady exekuce Komerční banka, a.s., Na příkopě Parcela: 339/5 Z-7075/2011-209 969/33, Praha 1, Staré Město, Stavba: Zeleneč, č.p. 461 Z-7075/2011-209 114 07, RČ/IČO: 45317054 Parcela: St. 485 Z-7075/2011-209 Parcela: 339/4 Z-7075/2011-209		
Listina	Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Praha 6 č.j. 025 EX-479/2011 -7 ze dne 10.03.2011. Právní moc ke dni 17.03.2011.		Z-7075/2011-209

D Jiné zápisy

Typ vztahu	Vztah pro	Vztah k	
o	Změna výměr obnovou operátu		
		Parcela: 339/5	Z-30200/2009-209
		Parcela: St. 485	Z-30200/2009-209

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 27.10.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.10.2008.
V-12698/2008-209
Pro: Gruber Dušan, Molákova 2150/13, Líšeň, 628 00 Brno 28 RČ/IČO: 790831/3809

Nemovitosti jsou v usazeném obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.10.2011 09:35:01

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 025 Ex 479/11 pro Soudní exekutor
Grosam Jan, JUDr.

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 539066 Zeleneč

Kat.území: 792781 Zeleneč

List vlastnictví: 145

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

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
339/4	20600	402
	21901	28
339/5	21901	4
	20600	59

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 Praha-východ, kód: 209.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 05.10.2011 13:29:50

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Příloha č. 2: Usnesení o ustanovení znalce

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

pověřený provedením exekuce na základě usnesení, které vydal: Městský soud v Brně č.j. 80 EXE 878/2011 -19, ze dne 8.2.2011, kterým byla nařízena exekuce dle exekučního titulu: Platební rozkaz ze dne 7.10.2010, č.j. 9 C 60/2010-21, jež vydal Okresní soud Praha - východ, ve věci:

oprávněného

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

proti

povinnému

Gruber Dušan, bytem/se sídlem MOLÁKOVA 2150/13, 628 00 BRNO-LÍŠEŇ - LÍŠEŇ, okr. Brno - město, IČ/RČ: 790831/3809

o provedení exekuce pro exekuce prodejem těchto nemovitostí ve vlastnictví povinného: budovy č.p. 461 postavené na pozemku parc. č. st. 485, pozemku parc. č. st. 485, pozemku parc. č. st. 339/4, pozemku parc. č. st. 339/5, vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Praha - východ, pro obec a k.ú. Zeleneč, na LV č. 145, a to k uspokojení pohledávky oprávněné za povinným ve výši 5.907.850,67Kč spolu s úrokem ve výši 6,19% ročně z částky 5.564.303,64Kč od 23.6.2010 do zaplacení, s úrokem z prodlení ve výši 18,81% ročně z částky 5.564.303,64Kč od 23.6.2010 do zaplacení, náklady předchozího řízení ve výši 3.000,--Kč, náklady exekuce a oprávněného rozhodl takto:

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

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

Úkolem znalce je:

1) ocenit nemovitosti:

Okres: CZ0209 Praha-východ		Obec: 539066 Zeleneč		
Kat.území: 792781 Zeleneč		List vlastnictví: 145		
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (st. = stavební parcela)				
B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra(m ²)	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
st. 485	122	zastavěná plocha a návoří		
339/4	430	zahrada		zemědělský půdní fond
339/5	63	zahrada		zemědělský půdní fond
Stavby				
Typ stavby		Spůsob využití	Spůsob ochrany	Na parcele
Část obec. č. budovy				
Zeleneč, č.p. 461		rod.dům		st. 485

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 znakem souhlasí.

V Praze dne 5.10. 2011

JUDr. Jan Grosam
Soudní exekutor

Doručení :

POV, OPR, soudní znalec

Příloha č. 3: Výpočet porovnávací metodou

P. č.	Lokalita	Celk. nabídková cena (Kč)	počet m2	Nabídková cena (Kč/m2)	Koef. Nab. Ceny	Koef. Polohy	Koef. Tech. Stavu	Koef. Celkem	Upravená cena/m2 (Kč/m2)
1	Zeleneč	5 150 000	161	31 988 Kč	0,70	1,00	0,60	0,30	9 596 Kč/m2
2	Zeleneč	2 749 000	170	16 171 Kč	0,70	1,00	0,80	0,50	8 085 Kč/m2
3	Zeleneč	5 490 000	150	36 600 Kč	0,70	1,00	0,60	0,30	10 980 Kč/m2
4	Zeleneč	3 795 000	160	23 719 Kč	0,70	0,90	0,70	0,30	7 116 Kč/m2
5	Zeleneč	2 900 000	81	35 802 Kč	0,70	0,90	0,70	0,30	10 741 Kč/m2
Vážený průměr z nabídek									9 304 Kč/m2

Oceňovaná nemovitost

Lokalita	Celková hodnota (Kč)	Počet m2	Hodnota/m2 (Kč/m2)
Zeleneč	1 816 141 Kč	195,2	9 304 Kč/m2

Příloha č. 4: Fotopříloha



Stav Nemovitosti



Stav Nemovitosti



Předpokládaný vjezd do garáže



Pozemky zahrady



Pohled z ulice Mstěnická



Stav Nemovitosti