

# ZNALECKÝ POSUDEK

## číslo 841

<b>NEMOVITOST:</b>	Bytová jednotka č. 279/14		
Katastrální údaje :	Kraj Středočeský, okres Praha-západ, obec Řitka, k.ú. Řitka		
Adresa nemovitosti:	Dvorská 279, 252 03 Řitka		
<b>OBJEDNATEL :</b>	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD OSTRAVA, Mgr. Pavla Fučíková, soudní exekutor		
Adresa objednatele:	Slévárenská 410/14, 709 00 Ostrava - Mariánské Hory		
<b>ZHOTOVITEL :</b>	JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL. M.		
Adresa zhotovitele:	Řečického 7/450, 169 00 Praha 6	IČ:	telefon:
		DIČ:	fax:
			e-mail:
<b>ÚČEL OCENĚNÍ:</b>	Exekuční řízení č. j. 024 EX 1893/12 (ocení stávajícího stavu)		



	Současný stav	Budoucí stav
<b>OBVYKLÁ CENA</b>	3 402 000 Kč	

Datum místního šetření:	5.4.2013	Stav ke dni :	5.4.2013
Počet stran:	12 stran	Počet příloh:	9
		Počet vyhotovení:	3

**V Praze, dne 12.4.2013**

**Znalecký úkol:**

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou bytové jednotky č. 279/14 (byt) v budově Řitka č.p. 279 (bytový dům, LV 808) na pozemcích parc. č. st. 595, parc. č. st. 596 včetně podílu na společných částech domu a pozemcích parc. č. st. 595 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. st. 596 (zastavěná plocha a nádvoří) a parc. č. 212/154 (orná půda) o velikosti 1056/11093 v kat. území Řitka, obec Řitka, část obce Řitka, okres Praha-západ, zapsáno na LV 821.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 a 3 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

2) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

## Přehled podkladů:

Usnesení soudního exekutora Mgr. Pavly Fučíkové o ustanovení znalce a objednávka znaleckého posudku ze dne 22.1.2013 pod č.j. 024 EX 1893/12-90.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovitosti dne 5.4.2013.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních společností.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace od vlastníka bytu.

Prohlášení vlastníka budovy č.p. 279.

## Literatura:

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze, Praha 2012.

## Místopis

Obec Řitka se nachází 15 km jižně od okraje hlavního města Prahy. Jedná se o obec se středně rozvinutou infrastrukturou a základní nabídkou občanské vybavenosti.

Budova č.p. 279 je situována v klidové zástavbě bytových a rodinných domů v jižní části obce Řitka, cca 80 m od rychlostní komunikace.

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV					
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna			
	<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna			
Připojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	Připojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon		veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon		
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):			<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus			
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):			<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř				
Poloha v obci:			okrajová část - smíšená zástavba					
Přístup k pozemku		<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace					

## Celkový popis:

Oceňovaná budova č.p. 279 je tvořena dvěma samostatně stojícími stavbami spojenými schodištěm a pavlačí. Budova má 2 nadzemní podlaží a obytné podkroví. V 1.NP jsou umístěny sklepní kóje a bytové jednotky, v 2.NP bytové jednotky. Byty mají samostatné vstupy, v případě bytů v 2.NP jsou vstupy z venkovního ochozu - pavlače. Stáří budovy je 6 let. Stavebně-technický stav je velmi dobrý, jsou prováděny průběžné opravy. Střeška budovy je sedlová s krytinou z betonových střešních tašek BRAMAC. Vytápění budovy je centrální z plynové kotelny v domě.

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v 2.NP a podkroví, její dispozice je 4+kk. Plocha bytové jednotky je 105,60 m<sup>2</sup> a její součástí je sklepní kóje v 1.NP (2,5 m<sup>2</sup>) a balkon (5,3 m<sup>2</sup>). Byt sestává z chodby (6,60 m<sup>2</sup>), koupelny (5,70 m<sup>2</sup>), WC (1,30 m<sup>2</sup>), obývacího pokoje s kuchyňským koutem (33,50 m<sup>2</sup>), ložnice (12,80 m<sup>2</sup>), galerie (19,60 m<sup>2</sup>), pokoje 1 (14,40 m<sup>2</sup>) a pokoje 2 (11,70 m<sup>2</sup>). K jednotce přísluší právo výlučného užívání jednoho parkovacího stání č. P14 o ploše 13 m<sup>2</sup>. Byt je ve výborném stavu. V koupelně je umístěna vana i sprchový kout. Okna jsou plastová, střešní okna dřevěná.

Z inženýrských sítí je v místě veřejný vodovod, kanalizace, elektřina.

Pozemky parc. č. st. 595 a parc. č. 596 jsou zastavěny stavbou č.p. 279. Pozemek parc. č. 212/154 tvoří jeden funkční celek s budovou. Nacházejí se na něm krytá parkovací stání, bazén a zpevněné plochy a zeleň kolem domu.

Přístup k budově je po zpevněné komunikaci.

Nájemní smlouvy a věcná břemena nebyly zjištěny.

Součástí a příslušenstvím nemovitosti je sklepní kóje a podíl na společných prostorech domu a pozemku. Tyto skutečnosti jsou zohledněny ve výsledné ceně obvyklé.

Velikost bytu byla určena z údajů Katastru (Prohlášení vlastníka).

### Slabé stránky

Budova č.p. 279 je situována velmi blízko frekventované komunikace R4.

### RIZIKA

#### Rizika spojená s právním stavem nemovitosti:

- |  |   |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitost je řádně zapsána v katastru nemovitostí           | <input type="checkbox"/> Nemovitost není řádně zapsána v katastru nemovitostí           |
| <input checked="" type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)   | <input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy                 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací      | <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací          |
| <input checked="" type="checkbox"/> Přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace je zajištěn | <input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace |

#### Rizika spojená s umístěním nemovitosti: nejsou

- |  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitost není situována v záplavovém území | <input type="checkbox"/> Nemovitost situována v záplavovém území |
|--|--|

#### Věcná břemena a obdobná zatížení:

- Zástavní právo
- Exekuce

Ostatní rizika: nejsou

### OBSAH

#### 1. Ocenění pozemků

1.1 Pozemky v Řitce

#### 2. Porovnávací ocenění

2.1 Byt 4+kk v Řitce

# OCENĚNÍ

## 1. Ocenění pozemků

### 1.1 Pozemky v Řitce

#### Porovnávací metoda

#### Základní popis oceňovaných pozemků

Pozemky parc. č. st. 595, parc. č. st. 596 a parc. č. 212/154 jsou situovány v jižní části obce Řitka, v zástavbě bytových a rodinných domů, cca 80 m od rychlostní komunikace. Pozemky parc. č. st. 595, parc. č. st. 596 jsou zastavěny budovou č.p. 279. Pozemek parc. č. 212/154 tvoří s touto budovou jeden funkční celek. Nacházejí se na něm krytá parkovací stání, bazén a zpevněné plochy a zeleň kolem domu.

#### Přehled srovnatelných pozemků:

**Koeficienty:** (redukce ceny - KRC, velikost poz. - KMP, poloha poz. - KPP, dopravní dostupnost - KDD, možnost zastavění - KMZ, intenzita využití - KIV, vybavenost poz. - KVP, úvaha zpracovatele - KUV)

	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Požadovaná /kupní cena [Kč]	Jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient celkový [K <sub>C</sub> ]	Upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]		
<b>Lokalita:</b> Řitka, Pod Pražskou							
KRC: 0,90	KMP: 1,00	KPP: 1,00	KDD: 1,00	KMZ: 1,00	KIV: 1,00	KVP: 1,00	KUV: 1,00
<b>Parcela č.:</b>	681	1 190 000	1 747,43	0,90	1 572,69		
<b>Popis pozemku:</b> Pozemek pro stavbu v lokalitě Řitka nedaleko od Prahy, kde je možnost zahájit ihned výstavbu typizovaného rodinného domu.							
<b>Lokalita:</b> Řitka, Pod Pražskou							
KRC: 0,90	KMP: 1,00	KPP: 1,00	KDD: 1,00	KMZ: 1,00	KIV: 1,00	KVP: 1,00	KUV: 0,95
<b>Parcela č.:</b>	1 578	3 149 990	1 996,19	0,85	1 706,74		
<b>Popis pozemku:</b> Stavební pozemek 1580 m <sup>2</sup> v lokalitě Řitka. Ke koupi je i sousední pozemek o výměře 1715 m <sup>2</sup> . Kompletní IS na hranici pozemku, přístup z obou stran. Výhodná poloha a dobrá dopravní dostupnost.							
<b>Průměrná jednotková cena</b>					<b>1 639,72 Kč/m<sup>2</sup></b>		

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 595	257	1 640	421 480
zastavěná plocha a nádvoří	st. 596	257	1 640	421 480
orná půda	212/154	1 693	1 640	2 776 520
<b>Obvyklá cena před korekcí ceny</b>				<b>3 619 480</b>
Podíl na společných částech domu a pozemku				* 1 056,00 / 11 093,00 =
<b>Celková výměra pozemků</b>				<b>344 557,01</b>
			<b>Hodnota pozemků celkem</b>	<b>344 557</b>

## 2. Porovnávací ocenění

### 2.1 Byt 4+kk v Řitce

#### Oceňovaná nemovitost

---

Užitná plocha:	105,60 m <sup>2</sup>
Plocha pozemku:	2 207,00 m <sup>2</sup>

#### Popisy porovnatelných nemovitostí:

##### Byt 3+kk, Řitka

Byt v bytovém projektu viladomů na Varadově, který spadá do katastrálního území Líšnice. Prostorný 3+kk je plně vybavený a byl kolaudován v roce 2004. Byt se nachází ve 1 NP viladomu a tvoří jej velká obytná místnost s vestavěnou kuchyní a terasou (14 m<sup>2</sup>), prostorná předsíň a 2 ložnice. V obytných místnostech jsou plovoucí podlahy. K bytu přísluší sklep a velmi prostorná garáž, vrata na DO. Společně udržovaná zahrada s bazénem.

##### Byt 5+kk, Mníšek pod Brdy

Prostorný slunný byt o dispozici 5+kk s technickou místností je situován v přízemí a prvním patře zděného činžovního domku o osmi bytech v Mníšku pod Brdy, ul. 9. května. V bytě proběhla kompletní hloubková rekonstrukce - nové rozvody elektřiny, vody, topení (vlastní plynový kotel), izolace podlah proti vlhkosti, spodní tepelná izolace, nová okna, koupelna a další. Na domě nová střecha, stoupací vedení v plastu, hydroizolace, v plánu zateplení včetně fasády. Dispozice: vstupní chodba, technická místnost se skladem, pracovna, WC s umyvadlem, obývací pokoj s vybaveným kuchyňským koutem - lednice s mrazničkou, trouba, varná deska, mikrovlnná trouba, myčka, digestoř, granitový dřez. V patře chodba, 3 ložnice, koupelna s toaletou, rohovou vanou a přípravou na sprchový kout. Na podlahách plovoucí podlahy a dlažba. Atypické schody s úložným prostorem na míru, možnost instalace křbových kamen.

##### Byt 5+1, Dobřichovice

Světlý, třípodlažní mezonetový byt 5+1 o ploše 165 m<sup>2</sup> v nízkém třípatrovém cihlovém domě z r. 2000. V bytě dřevěné podlahy a dlažba, vestavěné skříně. Kuchyňská linka se sklokeramickou deskou. 2x koupelna s vanou a se sprchovým koutem, v každé koupelně WC, 1x ještě WC zvlášť. Vodoměry, měřiče tepla. V bytě komora, k bytu náleží sklep. V domě kotelna. Možnost pronájmu garážového stání. Orientace S. J.

##### Byt 5+kk, Lety

Třípodlažní, světlý byt s vlastním vchodem - řadový dům se zahrádkou a garáží v nové rezidenční výstavbě v Letech u Dobřichovic. Dispozice domu je 5+kk o celkové velikosti 133 m<sup>2</sup>, garáž 20 m<sup>2</sup>, 2 terasy 5,5 a 16 m<sup>2</sup>, zahrádka 118 m<sup>2</sup>. V přízemí se nachází obývací pokoj s kuchyňským koutem 38,5 m<sup>2</sup>, který má přímý vstup do zahrady, WC, zádveží s úložnými prostory. V prvním patře jsou 3 pokoje o velikosti 17,14 a 17 m<sup>2</sup>, koupelna, WC, komora a terasa 5,5 m<sup>2</sup>, ve třetím patře je umístěna pracovna 23 m<sup>2</sup>, s terasou 16 m<sup>2</sup>.

##### Byt 3+kk, Řevnice

Byt 3+kk v Řevnicích, okr. Praha-západ, v novém, nízkoenergetickém domě s rekuperací a solárními panely - nízké náklady na topení a ohřev teplé vody. Celková plocha bytu 95 m<sup>2</sup> + 9 m<sup>2</sup> sklep. 2. NP čtyřpodlažního domu. Koupelna s vanou, samostatná toaleta. Parkovací místo před domem, balkon 7,2 m<sup>2</sup>. Na podlaze dlažby a prkna. Okna orientovaná na jih. Možnost využívat

společnou zahradu.

### Srovnatelné nemovitosti

**Název: Byt 3+kk, Řitka**

**Lokalita** Řitka

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	0,97
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,95
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



**Celkový  
koef. K<sub>C</sub>**  
0,83

**Upravená j. cena  
Kč/m<sup>2</sup>**  
32 379

**Užitná plocha**  
75,00 m<sup>2</sup>

**Výměra pozemku.**  
0 m<sup>2</sup>

**Celková cena**  
2 920 000 Kč

**Jednotková cena**  
38 933 Kč/m<sup>2</sup>

**Název: Byt 5+kk, Mníšek pod Brdy**

**Lokalita** Mníšek pod Brdy, 5. května

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,05
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,05
K5 Celkový stav	1,10
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



**Celkový  
koef. K<sub>C</sub>**  
1,15

**Upravená j. cena  
Kč/m<sup>2</sup>**  
31 923

**Užitná plocha**  
120,00 m<sup>2</sup>

**Výměra pozemku.**  
0 m<sup>2</sup>

**Celková cena**  
3 325 000 Kč

**Jednotková cena**  
27 708 Kč/m<sup>2</sup>

**Název: Byt 5+1, Dobřichovice****Lokalita** Dobřichovice, Palackého**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,05
K3 Poloha	0,95
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

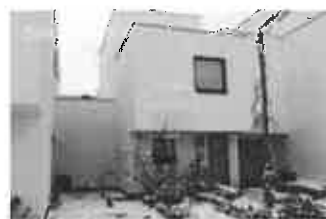


<b>Celkový koef. K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená j. cena</b>
0,95	Kč/m <sup>2</sup>
	30 037

<b>Užitná plocha</b>	<b>Výměra pozemku.</b>	<b>Celková cena</b>	<b>Jednotková cena</b>
165,00 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	5 230 000 Kč	31 697 Kč/m <sup>2</sup>

**Název: Byt 5+kk, Lety****Lokalita** Lety**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,95
K4 Provedení a vybavení	0,92
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	0,96
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



<b>Celkový koef. K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená j. cena</b>
0,80	Kč/m <sup>2</sup>
	32 962

<b>Užitná plocha</b>	<b>Výměra pozemku.</b>	<b>Celková cena</b>	<b>Jednotková cena</b>
133,00 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	5 500 000 Kč	41 353 Kč/m <sup>2</sup>

**Název: Byt 3+kk, Řevnice****Lokalita** Řevnice, Havlíčkova**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,95
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,05
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



<b>Celkový koef. K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená j. cena</b>
------------------------------------	-------------------------

		koef. $K_C$ 0,90	$K\check{c}/m^2$ 33 759
<b>Užitná plocha</b>	<b>Výměra pozemku.</b>	<b>Celková cena</b>	<b>Jednotková cena</b>
104,00 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	3 900 000 Kč	37 500 Kč/m <sup>2</sup>

**Výpočet porovnávací hodnoty nemovitosti na základě užitné plochy**

Minimální jednotková cena porovnávaných nemovitostí	30 037 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková cena porovnávaných nemovitostí	32 212 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková cena porovnávaných nemovitostí	33 759 Kč/m <sup>2</sup>
Stanovená jednotková cena oceňované nemovitosti	<b>32 212 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovitosti	105,60 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>3 401 587 Kč</b>

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

### 1. Ocenění pozemků

1.1 Pozemky v Řitce

344 600,00 Kč

### 2. Porovnávací ocenění

2.1 Byt 4+kk v Řitce

3 401 587,00 Kč

	Současný stav
Porovnávací hodnota	3 401 600 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč
Věcná hodnota	344 557 Kč
Hodnota pozemku	344 557 Kč
<b>Obvyklá cena</b>	<b>3 402 000 Kč</b>

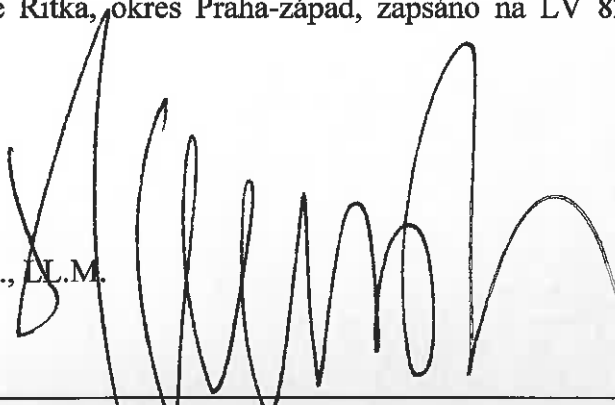
### Komentář ke stanovení obvyklé ceny

Při zjištění ceny obvyklé kladu důraz na srovnání s nemovitostmi nabízených k obchodování v daném místě a místním šetřením. Při stanovování porovnávací hodnoty jsem vycházel z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, zejména internetových stránek. Ve stanovení ceny obvyklé je vzata v úvahu rovněž obtížná prodejnost nemovitostí na současném realitním trhu.

Na základě výše zjištěných skutečností stanovuji cenu obvyklou bytové jednotky č. 279/14 (byt) v budově Řitka č.p. 279 (bytový dům, LV 808) na pozemcích parc. č. st. 595, parc. č. st. 596 včetně podílu na společných částech domu a pozemcích parc. č. st. 595 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. st. 596 (zastavěná plocha a nádvoří) a parc. č. 212/154 (orná půda) o velikosti 1056/11093 v kat. území Řitka, obec Řitka, část obce Řitka, okres Praha-západ, zapsáno na LV 821 v objektivní zaokrouhlené výši **3.402.000,- Kč**.

V Praze 12.4.2013

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.  
 Řečického 7  
 169 00 Praha 6




<b>Znalecká doložka:</b>	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze ze dne 14. 11. 2007 č.j. Spr 2458/2007 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a nemovitostí sportovního a památkového charakteru.
--------------------------	---

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. 841 znaleckého deníku.

## SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

<b>Podklady a přílohy</b>	<b>počet stran A4 příloze</b>
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 821	3
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 808	3
Snímek katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovitosti	1

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 22.01.2013 13:55:02

Vlastnictví bytu a nebytového prostoru

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 024 EX 1893/12 pro Soudní exekutor  
Fučíková Pavla, Mgr.

Okres: CZ020A Praha-západ

Obec: 539651 Řitka

Kat.území: 745804 Řitka

List vlastnictví: 821

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM Kačírek Mojmir a Kačírková Dagmar, Dvorská 279, 25203 Řitka	681224/0380 696021/4778	

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Podíl na společných částech domu a pozemku
9/14	byt		1056/11093
	Budova Řitka, č.p. 279, LV 808, byt.dům		
	na parcele St. 595		
		St. 596	
	Parcely St. 595	zastavěná plocha a nádvoří	257m2
	St. 596	zastavěná plocha a nádvoří	257m2
	212/154	orná půda	1693m2

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

dle úvěr. smlouvy č. 272607199 do výše 2.541.210,-Kč a příslušenství  
a budoucí pohledávky, které vzniknou ode dne uzavření Zástavní smlouvy do 31.12.2037 do  
výše 2.541.210,-Kč

včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemcích

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova Jednotka: 279/14

V-13568/2007-210

1929/62, Krč, 14000 Praha, RČ/IČO:

45244782

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 17.12.2007. Právní účinky  
vkladu práva ke dni 18.12.2007.

V-13568/2007-210

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor

Mgr. Pavla Fučíková

Slévárenská 410/14

709 00 Ostrava

Kačírek Mojmir, Dvorská 279,

Z-10940/2012-210

25203 Řitka, RČ/IČO: 681224/0380

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 206 EXE-6656/2012 -17 ze dne 08.06.2012.;  
uloženo na prac. Praha-západ

Z-10940/2012-210

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor

Mgr. Pavla Fučíková

Slévárenská 410/14

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

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

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 22.01.2013 13:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 024 EX 1893/12 pro Soudní exekutor Fučíková Pavla, Mgr.

Okres: CZ020A Praha-západ

Obec: 539651 Řitka

Kat.území: 745804 Řitka

List vlastnictví: 821

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

709 00 Ostrava

Kačírková Dagmar, Dvorská 279, Z-10940/2012-210  
25203 Řitka, RČ/IČO: 696021/4778

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 206 EXE-6656/2012 -17 ze dne 08.06.2012.;  
uloženo na prac. Praha-západ

o Exekuční příkaz k prodeji  
nemovitosti

Z-10940/2012-210

na základě Usnesení 206 EXE 6656/2012-17

včetně spoluvlastnického podílu na společných částech budovy a pozemcích

Jednotka: 279/14

Z-11935/2012-210

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 024 EX 1893/12-39 ze dne 11.07.2012.

Z-11935/2012-210

D Jiné zápisy

Typ vztahu

Vztah pro

Vztah k

o Nepravomocný exekuční příkaz o zřízení zástav. práva doručen

dne 11.7.2012

včetně spoluvlastnického podílu na společných částech budovy a pozemcích

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova Jednotka: 279/14

Z-11935/2012-210

1929/62, Krč, 14000 Praha, RČ/IČO:

45244782

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 024 EX  
1893/12-40 ze dne 11.07.2012.

Z-11935/2012-210

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 17.12.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 18.12.2007.

V-13569/2007-210

Pro: Kačírek Mojmir a Kačírková Dagmar, Dvorská 279, 25203 Řitka

RČ/IČO: 681224/0380  
696021/4778

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

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 22.01.2013 13:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 024 EX 1893/12 pro Soudní exekutor  
Fučíková Pavla, Mgr.

Okres: CZ020A Praha-západ

Obec: 539651 Řitka

Kat.území: 745804 Řitka

List vlastnictví: 821

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

---

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

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 22.01.2013 14:14:31

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 22.01.2013 13:55:02

Vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 024 EX 1893/12 pro Soudní exekutor Fučíková Pavla, Mgr.

Okres: CZ020A Praha-západ

Obec: 539651 Řitka

Kat.území: 745804 Řitka

List vlastnictví: 808

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Bartůnková Hana MVDr., Chaloupkova 1387/15a, Královo Pole, 61200 Brno	746202/3954	478/11093
Benedová Gabriela Ing., Dvorská 279, 25203 Řitka	815119/0146	347/11093
Dammak Andrea, Dvorská 279, 25203 Řitka	745313/5800	474/11093
Hnilica Tomáš, Dvorská 279, 25203 Řitka	831127/0121	734/11093
SJM Hornáček Pavol Ing. a Hornáčková Miroslava, Dvorská 279, 25203 Řitka	640606/6909 705110/4544	602/11093
SJM Kačírek Mojmir a Kačírková Dagmar, Dvorská 279, 25203 Řitka	681224/0380 696021/4778	1056/11093
Kopecký Tomáš, Dvorská 279, 25203 Řitka	751113/0044	695/11093
Machová Markéta, Pplk. Sochora 436/3, Holešovice, 17000 Praha	746024/0381	607/11093
Malenovský Lukáš, Dvorská 279, 25203 Řitka	830503/0140	347/11093
SJM Moravec Jiří a Moravcová Terezie, Dvorská 279, 25203 Řitka	790201/4802 755317/5872	1056/11093
Pilský Tomáš, F. B. Vaňka 1847, 39301 Pelhřimov	801002/1503	732/11093
SJM Pýcha Aleš Ing. a Pýchová Eva, Jana Přibíka 958/5, Vysočany, 19000 Praha, Dvorská 279, 25203 Řitka	770228/0157 806117/0612	1064/11093
SJM Vaněk Vladimír a Vaňková Vladislava, Dvorská 279, 25203 Řitka	730521/0176 665603/1272	1055/11093
SJM Vinc Tomáš a Vincová Gabriela, Dvorská 279, 25203 Řitka	630216/0403 716214/0051	922/11093
Vrbický Filip, Dvorská 279, 25203 Řitka	791127/5427	924/11093

SJM = společné jmění manželů

### B Nemovitosti

#### Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 595	257	zastavěná plocha a nádvoří		
St. 596	257	zastavěná plocha a nádvoří		
212/154	1693	orná půda		zemědělský půdní fond

#### Stavby

##### Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Způsob ochrany

Na parcele

Řitka, č.p. 279

byt.dům

St. 595

St. 596

Podíl na

Č.p./

společných částech

Č.jednotky

Způsob využití

na LV

domu a pozemku

jednotce

279/1

byt

832

607/11093

Spoluvlastníci 746024/0381; Machová Markéta

279/2

byt

822

734/11093

Spoluvlastníci 831127/0121; Hnilica Tomáš

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

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 22.01.2013 13:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 024 EX 1893/12 pro Soudní exekutor  
Fučíková Pavla, Mgr.

Okres: CZ020A Praha-západ

Obec: 539651 Řitka

Kat. území: 745804 Řitka

List vlastnictví: 808

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

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Způsob ochrany

Na parcele

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	společných částech domu a pozemku	Podíl na jednotce
279/3	byt	834	478/11093	
Spoluvlastníci 746202/3954; Bartůnková Hana MVDr.				
279/4	byt	809	694/11093	
Spoluvlastníci 815119/0146; Benedová Gabriela Ing. 830503/0140; Malenovský Lukáš				
279/5	byt	815	922/11093	1/2
Spoluvlastníci 630216/0403 716214/0051; Vinc Tomáš a Vincová Gabriela				
279/6	byt	826	1064/11093	1/2
Spoluvlastníci 770228/0157 806117/0612; Pýcha Aleš Ing. a Pýchová Eva				
279/7	byt	814	1056/11093	
Spoluvlastníci 790201/4802 755317/5872; Moravec Jiří a Moravcová Terezie				
279/8	byt	812	732/11093	
Spoluvlastníci 801002/1503; Pilský Tomáš				
279/9	byt	816	474/11093	
Spoluvlastníci 745313/5800; Dammak Andrea				
279/10	byt	824	602/11093	
Spoluvlastníci 640606/6909 705110/4544; Hornáček Pavol Ing. a Hornáčková Miroslava				
279/11	byt	819	695/11093	
Spoluvlastníci 751113/0044; Kopecký Tomáš				
279/12	byt	818	924/11093	
Spoluvlastníci 791127/5427; Vrbický Filip				
279/13	byt	827	1055/11093	
Spoluvlastníci 730521/0176 665603/1272; Vaněk Vladimír a Vaňková Vladislava				
279/14	byt	821	1056/11093	
Spoluvlastníci 681224/0380 696021/4778; Kačírek Mojmír a Kačírková Dagmar				

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy

Typ vztahu

Vztah pro

Vztah k

o Vlastnictví jednotek

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

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 22.01.2013 13:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 024 EX 1893/12 pro Soudní exekutor Fučíková Pavla, Mgr.

Okres: CZ020A Praha-západ

Obec: 539651 Řitka

Kat.území: 745804 Řitka

List vlastnictví: 808

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

Typ vztahu

Vztah pro

Vztah k

Stavba: Řitka, č.p. 279

V-9896/2007-210

Listina Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek (zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 02.10.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.10.2007.

V-9896/2007-210

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu - Bez zápisu

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]
212/154	42604	1693

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

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

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

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 22.01.2013 14:14:49

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD





