

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 4026 - 96/2020

bytové jednotky č. 1520/23 v bytovém domě č.p. 1520 na pozemku parc.č. st. 2333 včetně
spoluvlastnického podílu na bytovém domě č.p. 1520 a pozemku parc.č. st. 2333, vše v k.ú.
Říčany u Prahy ve městě Říčany

NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka, č.p. 1520/23 v k.ú. Říčany u Prahy

Katastrální údaje : Kraj Středočeský, okres Praha-východ, obec Říčany, k.ú. Říčany u Prahy
Adresa: Leopolda Peka 15200/8, 251 01 Říčany

VLASTNÍK: Martina Tothová

Adresa:

OBJEDNATEL: GAVLAS, spol. s r.o., RČ/IČO: 60472049

Adresa: Politických vězňů 1272/21, 11000 Praha 1

ZHOTOVITEL: Znalecká a inženýrská kancelář, s.r.o., Ing. Jan Doležal

Adresa: Pod Rovinou 655/11, 140 00 Praha 4 - Krč
IČ: 28215150 telefon: 602 472 872 e-mail: a.z@email.cz, www.znalci.com
DIČ: CZ28215150

ÚČEL OCENĚNÍ: Pro stanovení obvyklé ceny v dobrovolné dražbě dle zákona č. 26/2000 Sb., o
veřejných dražbách (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

2 670 000 Kč

Stav ke dni: 10.9.2020

Datum místního šetření: 10.9.2020

Za přítomnosti: paní Tothové, která byt zpřístupnila 17.6.2019, při aktuální prohlídce byt již
znovu nezpřístupnila

Počet stran: 20 stran

Počet příloh: 9

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 25.9.2020

NÁLEZ

Znalecký úkol

Dle požadavku objednatele je předmětem znaleckého posudku stanovení obvyklé ceny nemovitostí - bytové jednotky č. 1520/23 v bytovém domě č.p. 1520 na pozemku parc.č. st. 2333 včetně spoluvlastnického podílu na bytovém domě č.p. 1520 a pozemku parc.č. st. 2333, vše v k.ú. Říčany u Prahy ve městě Říčany.

Základní pojmy a metody ocenění

Na předmětu dražby je v katastru nemovitostí zapsáno zástavní právo navrhovatele dražby. Zástavní práva a související zápisy týkající se předmětu dražby, zapsaná na listu vlastnictví neovlivňují hodnotu předmětu dražby, protože v souladu s § 167, odst. 4 zákona č. 182/2006, v platném znění (insolvenční zákon), zpeněžením předmětu dražby zanikají a insolvenční správce na základě § 167 odst. 5 a § 300 zákona č. 182/2006, v platném znění, vydá nabyvateli zpeněženého majetku potvrzení o zániku těchto věcných práv.

Účinky nařízení výkonu rozhodnutí nebo exekuce týkající se předmětu dražby neovlivňují hodnotu předmětu dražby, protože v souladu s § 285 odst. 1 zákona č. 182/2006 v platném znění, zpeněžením předmětu dražby zanikají.

Přehled podkladů

a) podklady předané objednatelem znaleckého posudku:

- výpis z Katastru nemovitostí LV č. 4840 v k.ú. Říčany u Prahy vyhotovený dálkovým přístupem dne 23.5.2018,
- výpis z Katastru nemovitostí LV č. 4100 v k.ú. Říčany u Prahy vyhotovený dálkovým přístupem dne 23.5.2018,

b) podklady poskytnuté při místním šetření:

- Znalecký posudek č. 1708/328/2006 ocenění nemovitosti zpracované pro Českou spořitelnu, a.s., vypracované Ing. Václavem Zvěřinou, CSc. dne 21.12.2006,
- Nájemní smlouva uzavřená mezi paní Martinou Tothovou a p. Nazarem Duntsem dne 18.1.2019,

c) podklady opatřené znalcem:

- znalecký posudek č. 3879-39/2019 vypracovaný Ing. Janem Doležalem, Znalecká a inženýrská kancelář, s.r.o. dne 28.6.2019,
- informace o jednotce č. 1520/23 v k.ú. Říčany u Prahy získaná z nahlížení do evidence Katastru nemovitostí na adrese www.cuzk.cz dne 22.9.2020,
- katastrální mapa získaná z nahlížení do evidence Katastru nemovitostí na adrese www.cuzk.cz dne 22.9.2020,
- Porovnání kupních cen z listin katastru nemovitostí získané přes www.cenovamapa.cz ke dni 22.9.2020,
- program pro oceňování nemovitostí NemExpress, verze 3.10.14,
- mapa České republiky s vyznačením polohy nemovitosti
- zpráva o nebezpečí povodně získaná ze stránek České asociace pojišťoven,
- fotodokumentace z prohlídky

Žádné jiné podklady nebyly v době zpracování k dispozici.

Vlastnické a evidenční údaje

Jsou uvedeny v příložené informaci z nahlížení do evidence Katastru nemovitostí ze dne 22.9.2020.

Místopis

Oceňované nemovitosti se nachází ve městě Říčany na jejím východním okraji v ulici Leopolda Peka. Město Říčany se nachází v okrese Praha-východ, kraj Středočeský, při hranici hlavního města Prahy zhruba 20 km jihovýchodně od jejího centra. Žije zde přibližně 16 tisíc obyvatel. Jižní částí katastru města prochází dálnice D1. Městem prochází silnice I/2 z Prahy na Kutnou Horu, dále zde začíná směrem na Jesenici a zároveň končí ve směru od Úval okružní silnice II/101; a silnice II/107 Říčany – Velké Popovice – Kamenice – Týnec nad Sázavou. Město Říčany leží na železniční trati 221 Praha – Benešov u Prahy. Jedná se o dvoukolejnou elektrizovanou celostátní trať zařazenou do evropského železničního systému, součást IV. tranzitního železničního koridoru. Od září 2018 byly v Říčanech zavedeny mimo systém PID tři autobusové linky s bezplatným provozem, odlišené barvami a další tři školní linky. Zastávka městské dopravy je vzdálena pouze 50 m od domu.

V blízkosti oceňované nemovitosti se nachází dětská léčebna Olivovna (léčení dýchacích cest a alergií), velké dětské hřiště, 3. Základní škola u Říčanského lesa.

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
	☐ ostatní		
Přípojky:	☒ / ☒ voda	☒ / ☒ kanalizace	☒ / ☐ plyn
veř. / vl.	☒ / ☒ elektro	☒ telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☒ MHD	☐ železnice	☐ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice/silnice I. tř.		☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	okrajová část - sídlištní zástavba		
Přístup k pozemku:	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Celkový popis

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 1520/23 v bytovém domě č.p. 1520 na pozemku parc.č. st. 2333 včetně spoluvlastnického podílu na bytovém domě č.p. 1520 a pozemku parc.č. st. 2333, vše v k.ú. Říčany u Prahy ve městě Říčany.

Bytový dům je připojen na některé inženýrské sítě - veřejný vodovod, veřejnou kanalizaci a elektrickou energii a byl dle poskytnutých informací dokončen v roce 1975. Dům má 9 nadzemních podlaží. V 1.NP se nachází společné části bytového domu (sušárna, kolárna) a sklepy. Další nadzemní podlaží jsou řešena jako residenční. Svislé nosné konstrukce jsou panelové. Vodorovné konstrukce jsou železobetonové panelové. Schodiště je železobetonové. Na schodišti je položeno PVC. Střecha je plochá, nebyla zpřístupněna, předpokládá se fóliová krytina. V domě je osazen novější osobní výtah (2008). Bytový dům je po částečné revitalizaci, která byla prováděna postupně a zahrnuje nová okna, vstupy, výtah a zateplení domu. V přízemí domu je osazen kamerový systém. Na domě je také kamera městské policie.

V datu místního šetření 10.9.2020 nebyla bytová jednotka zpřístupněna, z tohoto důvodu je níže uvedený popis převzat ze znaleckého posudku č. 3879-39/2020 ze dne 28.6.2019. Rovněž fotodokumentace interiéru bytové jednotky, která tvoří přílohu č. 6 tohoto znaleckého posudku, byla pořízena při místním šetření 17.6.2019.

Oceňovaná bytová jednotka má dispoziční uspořádání 1+1 a nachází se v 9.NP. Příčky jsou zděné a panelové. Na podlahách je položeno PVC nebo koberce. Dveře do ložnice jsou dřevěné v ocelové zárubni, do koupelny jsou pouze plastové skládací dveře, dveře z chodby do kuchyně chybí. Okna jsou plastová. Vnitřní povrchy tvoří omítky. V koupelně je osazena sprchová vana a umyvadlo. WC je za koupelnou. Bytové jádro je původní. Kuchyňská linka je novější, avšak bez vestavěných

spotřebičů. Teplovzdušná trouba i elektrická dvouplotýnka jsou zde řešeny jako přenosné spotřebiče. Bytová jednotka je připojena na rozvody vody, kanalizace a elektrické energie a je v dobrém stavebně - technickém stavu, avšak již morálně zastaralá. Byt má pouze jednostrannou orientaci na jih, avšak s příjemným výhledem. Byt je tvořen koupelnou s odděleným WC, kuchyní a ložnicí. Příslušenstvím bytu je sklepní kóje v přízemí, která nebyla ani při původním místním šetření zpřístupněna. Pro ocenění je převzata výměra z předloženého znaleckého posudku o ceně nemovitosti. Spolu s bytem je možné užívat i lodžii o výměře cca 4 m², která je přístupná z mezipodesty společného schodiště. Jedná se zřejmě o společnou část domu. Vlastník nemovitosti nepředložil žádné dokumenty potvrzující, že je lodžie příslušenstvím bytu či má výhradní právo užívání. Pro další se proto předpokládá, že se jedná o společnou část domu.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- | | |
|----|--|
| NE | Jednotka je řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| NE | Stav jednotky umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) |
| NE | Skutečné užívání jednotky není v rozporu s její kolaudací |
| NE | Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace |

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- | | |
|----|--|
| NE | Nemovitá věc není situována v záplavovém území |
|----|--|

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- | | |
|-----|----------------|
| ANO | Zástavní právo |
| ANO | Exekuce |

Komentář: Dle LV č. 4840 v k.ú. Říčany u Prahy ze dne 23.5.2018 je oceňovaná jednotka zatížena následujícími omezeními:

- zástavní právo smluvní do výše 1 380 000,- Kč s příslušenstvím s oprávněním pro Českou spořitelnu, a.s.,
- zástavní právo smluvní budoucí pohledávky do výše 1 380 000,- Kč, které mohou vznikat od 9.1.2007 do 31.10.2042 s oprávněním pro Českou spořitelnu, a.s.,
- zahájení exekuce, pověřený soudní exekutor JUDr. Filip Exner, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti,
- zahájení exekuce, pověřený soudní exekutor Mgr. Ing. Jiří Prošek, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti.

Dle v ostatních zápisech je uveden návrh na podání zřízení exekutorských zástavních práv s oprávněním pro:

- Společenství vlastníků bytů domu čp. 1520, L. Peka, Říčany z Prahy,
- [REDAKCE]
- [REDAKCE]

Zástavní práva týkající se předmětu dražby, zapsaná na listu vlastnictví neovlivňují hodnotu předmětu dražby, protože v souladu s § 167, odst. 4 zákona č. 182/2006, v platném znění (insolvenční zákon), zpeněžením předmětu dražby zanikají a insolvenční správce na základě § 167 odst. 5 a § 300 zákona č. 182/2006, v platném znění, vydá nabyvateli zpeněženého majetku potvrzení o zániku těchto věcných práv.

Účinky nařízení výkonu rozhodnutí nebo exekuce týkající se předmětu dražby neovlivňují hodnotu předmětu dražby, protože v souladu s § 285 odst. 1 zákona č. 182/2006 v platném znění, zpeněžením předmětu dražby zanikají.

Ostatní rizika: nejsou

- | | |
|----|-------------------------------|
| NE | Nemovitá věc není pronajímána |
|----|-------------------------------|

OCENĚNÍ

Výpočet věcné hodnoty stavby

Bytová jednotka č. 1520/23

Věcná hodnota dle THU

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
kuchyň	Obytné prostory	15,04 m ²	1,00	15,04 m ²
pokoj	Obytné prostory	16,04 m ²	1,00	16,04 m ²
předsíň	Obytné prostory	2,15 m ²	1,00	2,15 m ²
koupelna + WC	Obytné prostory	3,54 m ²	1,00	3,54 m ²
sklep	Obytné prostory	1,79 m ²	0,50	0,90 m ²
Celková podlahová plocha		38,56 m²		37,67 m²

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	pasy
2. Svislé konstrukce	panelové betonové
3. Stropy	panelové betonové
4. Krov, střecha	plochá
5. Krytiny střech	fólie
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Úprava vnitřních povrchů	běžné omítky, nátěry
8. Úprava vnějších povrchů	běžné omítky
9. Vnitřní obklady keramické	běžné keramické obklady
10. Schody	železobetonové monolitické, pvc povrch
11. Dveře	dřevěné částečně prosklené, ocelové zárubně, skládací dveře do koupelny
12. Vrata	chybí
13. Okna	plastová s izolačním zasklením
14. Povrchy podlah	koberce, PVC
15. Vytápění	dálkové
16. Elektroinstalace	230/400V
17. Bleskosvod	ano
18. Vnitřní vodovod	studená i teplá voda
19. Vnitřní kanalizace	do veřejné kanalizace
20. Vnitřní plynovod	chybí
21. Ohřev teplé vody	centrální ohřev vody
22. Vybavení kuchyní	běžné linka již nemoderní bez vestavěných spotřebičů (varná dvouplynka a trouba jsou samostatné spotřebiče)
23. Vnitřní hygienické vyb.	umyvadlo, vana, WC
24. Výtahy	osobní výtah
25. Ostatní	domácí telefon
26. Instalační pref. jádra	instalační šachty, koupelny, WC

Jednotková cena	35 000 Kč/m ²
Podlahová plocha	37,67 m ²
Reprodukční cena	1 318 275 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	5,40	71 187	71 187	5,42
2. Svislé konstrukce	18,20	239 926	239 926	18,27
3. Stropy	8,40	110 735	110 735	8,43
4. Krov, střecha	4,90	64 595	64 595	4,92
5. Krytiny střech	2,30	30 320	30 320	2,31
6. Klempířské konstrukce	0,70	9 228	9 228	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	5,70	75 142	75 142	5,72
8. Úprava vnějších povrchů	2,90	38 230	38 230	2,91
9. Vnitřní obklady keramické	1,30	17 138	17 138	1,31
10. Schody	2,90	38 230	38 230	2,91
11. Dveře	3,30	43 503	43 503	3,31
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,30	69 869	69 869	5,32
14. Povrchy podlah	3,00	39 548	39 548	3,01
15. Vytápění	4,80	63 277	63 277	4,82
16. Elektroinstalace	5,10	67 232	67 232	5,12
17. Bleskosvod	0,40	5 273	5 273	0,40
18. Vnitřní vodovod	3,20	42 185	42 185	3,21
19. Vnitřní kanalizace	3,10	40 867	40 867	3,11
20. Vnitřní plynovod	0,40	5 273	0	0,00
21. Ohřev teplé vody	2,20	29 002	29 002	2,21
22. Vybavení kuchyní	1,90	25 047	25 047	1,91
23. Vnitřní hygienické vyb.	3,90	51 413	51 413	3,92
24. Výtahy	1,30	17 138	17 138	1,31
25. Ostatní	5,70	75 142	75 142	5,72
26. Instalační pref. jádra	3,70	48 776	48 776	3,71

Upravená reprodukční cena	1 313 002 Kč
Podlahová plocha	37,67 m ²
Základní upravená jedn. cena (JC)	34 860 Kč/m ²

Výpočet věcné hodnoty jednotky

Podlahová plocha	[m ²]	37,67
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ²]	34 860
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 313 002
Stáří	roků	44
Další životnost	roků	56
Opotřebení	%	44,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	735 281

Výpočet porovnávací hodnoty

Bytová jednotka č. 1520/23 v k.ú. Říčany u Prahy

Oceňovaná jednotka

Definice: Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými, věcmi na základě řady hledisek, jako např.: druhu a účelu věci, koncepce a technických parametrů, kvality provedení, opravitelnosti, apod.

Na trhu nemovitostí v Říčanech a okolí jsou nabízeny níže uvedené porovnatelné nemovitosti. Jako srovnatelné transakce jsou brány v úvahu realizované a předpokládané prodeje bytů, které jsou s předmětným zadáním porovnatelné, převážně s ohledem na druh, lokalitu, výměru a dané využití. Jako porovnávací parametr byla zvolena předpokládaná prodejní cena vztažená na 1 m² započitatelné plochy.

U nemovitostí, které doposud nebyly prodány na realitním trhu, jsem redukoval jejich předpokládanou prodejní hodnotu na 95 % nabídkové hodnoty.

Lokalita:	Leopolda Peka, Říčany
Popis:	byt v panelovém domě
Dispozice:	1+1
Typ stavby:	panelový dům
Podlaží:	9.NP
Užitná plocha:	37,67 m ²

Srovnatelné jednotky:

Název:	Prodej bytu 2+1 58 m ²
Lokalita:	Bezručova, Říčany
Popis:	Jedná se o realitní nabídku bytu 2+1 v 2.NP o velikosti 58 m ² v žádané lokalitě města Říčany. Bytová jednotka se nachází v klidné části Říčan sousedící s parkem, kam je i výhled z dvojité lodžie, která je součástí bytu. Nemovitost je ve velmi dobrém stavu. V suterénu domu je sklep o velikosti 3 m ² . Dopravní a občanská vybavenost je v Říčanech samozřejmostí. Parkování je možné před domem.

Užitná plocha: 58,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,95
K2 Velikosti objektu - větší	1,02
K3 Poloha - atraktivnější	0,97
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,95
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 600 000	58,00	79 310	0,89	70 586

Název: Prodej bytu 2+kk 40 m²
Lokalita: Rooseveltova, Říčany
Popis: Jedná se o realitní nabídku bytu 2+kk, cca 40 m², Praha – východ, Říčany, ul. Rooseveltova. Jedná se o bezbariérový byt, který se nachází v přízemí domu, přístup z ulice V podskali. Dům nedaleko náměstí. Dům po rekonstrukci – zateplen, nová fasáda a nová střecha. Byt po kompletní rekonstrukci včetně nové elektroinstalace a rozvodů vody. Kompletně zařízený novým nábytkem. V bytě je sprchový kout a toaleta. Ohřev vody přes nový elektrický bojler. Topení přímotopy a žebřík v koupelně. V celém bytě je na podlaze dlažba. Parkování před domem. Výborná dostupnost do centra – bus a vlak. Občanská vybavenost v okolí (obchody, restaurace, škola, školka atd.).

Užitná plocha: 40,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha - centrální část města	0,95
K4 Provedení a vybavení - kompletní rekonstrukce	0,90
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 500 000	40,00	87 500	0,81	70 875

Název: Prodej bytu 3+1 70 m²
Lokalita: Komenského náměstí, Říčany
Popis: Jedná se o realitní nabídku bytu 3+1 o výměře 70 m² s lodžii v centru Říčan u Prahy. Byt se nachází ve 12. nadzemním podlaží s krásným výhledem do okolí. V bytě je kuchyně s jídelní částí, ložnice, dětský pokoj, koupelna a šatna. K bytu náleží sklepní kóje a místnost pod střechou domu, kterou lze využít jako dílnu, nebo pracovnu. Dům je po revitalizaci, je zateplen, nová plastová okna a lodžie. V domě jsou dva výtahy. Okraj Prahy 3 km. V Říčanech je veškerá občanská vybavenost, MŠ, ZŠ, obchody, pošta, kulturní dům, restaurace, banky.

Užitná plocha: 70,00 m²

Použité koeficienty:

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



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 680 000	70,00	66 857	1,05	70 200

Název: Byt 1+1
Lokalita: Leopolda Peka 1520/6, Říčany
Popis: Jedná se o realizovaný prodej bytu V-15988/2019-209, 11/2019

Užitná plocha: 39,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Velikosti objektu - srovnatelný	1,00
K3 Poloha - identický dům	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 850 000	39,00	73 077	1,00	73 077

Název: Byt 2+1

Lokalita: Leopolda Peka 1521/2, Říčany

Popis: Jedná se o realizovaný prodej byt, V-8677/2020-209, 07/2020

Užitná plocha: 59,00 m²

Použité koeficienty:

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



Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 000 000	59,00	67 797	1,05	71 187

Název: Byt 1+1

Lokalita: Vančurova 1694/3, Říčany

Popis: jedná se o realizovaný prodej bytu, V-1521/2020, 02/2020

Užitná plocha: 45,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - nižší standard	1,05
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 990 000	45,00	66 444	1,05	69 766

Minimální jednotková porovnávací cena	69 766 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	70 949 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	73 077 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	70 949 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované jednotky	37,67 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 672 649 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Porovnávací hodnota	2 672 649 Kč
Věcná hodnota	735 281 Kč

Silné stránky

- bytový dům po dílčí rekonstrukci (výťah, zateplení, výměna stupaček)
- kamerový systém v přízemí objektu,
- kamera městské policie na střeše objektu,
- klidná lokalita mimo hlavní dopravní trasy,
- příjemný výhled z bytové jednotky,
- zdravé ovzduší v bezprostřední blízkosti léčebny dýchacích cest

Slabé stránky

- morálně zastaralé vybavení bytu před rekonstrukcí,
- orientace bytu pouze na jih

Obvyklá cena
2 670 000 Kč

slovy: Dvamilionyšestsetšedmdesátisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.14

Závěr

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Vzhledem ke stavu, velikosti, vybavení a funkčnímu využití bytové jednotky, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním nemovitostem, právním vztahům, při zohlednění zmiňovaných rizik, silných a slabých stránek nemovitosti a situaci na trhu v oblasti obdobných realit, navrhuji současnou obvyklou cenu nemovitostí - bytové jednotky č. 1520/23 v bytovém domě č.p. 1520 na pozemku parc.č. st. 2333 včetně spoluvlastnického podílu na bytovém domě č.p. 1520 a pozemku parc.č. st. 2333, vše v k.ú. Říčany u Prahy ve městě Říčany, podle tohoto odhadu zpracovaného za účelem dražby k datu ocenění po zaokrouhlení na 2 670 000,- Kč.

V Praze 25.9.2020

Znalecká a inženýrská kancelář s.r.o.
Pod Rovinou 655/11, 140 00 Praha 4 - Kř.
tel: 26261510 www.znalci.com tel: 26261510

Znalecká a inženýrská kancelář, s.r.o.,
Ing. Jan Doležal, certifikovaný znalec
Pod Rovinou 655/11, 140 00 Praha 4
telefon: 602 472 872, 261 261 510
e-mail: a.z@email.cz, www.znalci.com

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný Městským soudem v Praze ze dne 28.10.1986, pod č.j. Spr 1794/86 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací oceňování nemovitostí a jako znalec jmenovaný týmž soudem dne 12.11.1992 pod č.j. Spr 1553/92 pro obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4026 - 96/2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4026.



ING: JAN DOLEŽAL
soudní znalec
Pod rovinou 655/11
140 00 PRAHA 4-KŘČ

SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 4840 v k.ú. Říčany u Prahy ze dne 23.5.2018	3
Informace z nahlížení do evidence Katastru nemovitostí ze dne 22.9.2020	1
Kopie katastrální mapy ze dne 22.9.2020	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace ze dne 10.9.2020	1
Fotodokumentace ze dne 17.6.2019	2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.05.2019 11:55:37

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Vyhotoveno bezúplatně daňovým přístupem pro účel insolvenčního řízení, č.j. KSPH 62 INS 2715 / 2018 pro Volecký a partneři, v.o.s.

Okres: CZ0209 Praha-východ Okres: 532726 Říčany
Katastrální území: 745456 Říčany u Prahy List vlastnictví: 4840
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)
A vlastník, který opouští
Katastrální území
Tothová Martina, [REDACTED] [REDACTED]
Nemovitosti

Jednotka	Typ	Podíl
1520/23 byt	byt.z.	3856/262911

Vymezeno v:

Parcela: Říčany, č.p. 1520, byt.dům, LV 4100
na parcelě St. 2333, LV 4100

Parcela: St. 2333 zastavěná plocha s nádvoří 409m2

St. 2333 - Bez zápisu

Okresní vlastnické právo

Typ vztahu

Okresní právo

Právní úkon

o Zástavní právo smluvní

pohledávky ve výši Kč 1.380.000,- s příslušenstvím

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova Jednotka: 1520/23

V-302/2007-209

1929/62, Kč6, 14000 Praha 4,

RČ/IČO: 45244782

Ústní Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 10.01.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.01.2007.

V-302/2007-209

Právní úkon podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

budoucí pohledávky do výše Kč 1.380.000,-, které mohou vzniknout od 9.1.2007 do 31.10.2042

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova Jednotka: 1520/23

V-302/2007-209

1929/62, Kč6, 14000 Praha 4,

RČ/IČO: 45244782

Ústní Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 10.01.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.01.2007.

V-302/2007-209

Právní úkon podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Filip Exner, Přívozní 1054/2, 170 00 Praha 7

Tothová Martina, [REDACTED]

RČ/IČO: [REDACTED]

Z-32823/2019-101

Vlastník: [REDACTED]

Okresní vlastnické právo

Právní úkon

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 21.05.2018 11:39:07

Okres: CZ0208 Praha-východ Město: 538728 Říčany
Katastrální území: 745456 Říčany u Prahy List vlastnictví: 4840
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcely)

Typ vstupu

Okresní písař

Okresní písař

Listina Vyrozměnění soudního exekutora o zahájení exekuce 151 EX 356/17-22 x 27 EXS 1788/17-10 ze dne 10.07.2017. Právní účinky zápisu ke dni 13.07.2017. Zápis proveden dne 17.07.2017; uloženo na prac. Praha

Z-32823/2017-101

Okresní písař

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Jednotka: 1520/23

Z-6458/2017-209

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí ZÚ Praha 7 151 EX-356/2017 -44 ze dne 13.07.2017. Právní účinky zápisu ke dni 13.07.2017. Zápis proveden dne 25.07.2017; uloženo na prac. Praha-východ

Z-6458/2017-209

o Zahájení exekuce

pověřeny soudní exekutor: Mgr. Ing. Jiří Prošek, Dominikánská 13/8, 301 00 Plzeň

Z-8559/2017-209

Listina Vyrozměnění soudního exekutora o zahájení exekuce EU Plzeň-město 154 EX-10298/2017 -010 ze dne 14.09.2017. Právní účinky zápisu ke dni 15.09.2017. Zápis proveden dne 19.09.2017; uloženo na prac. Praha-východ

Z-3559/2017-209

Okresní písař

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Jednotka: 1520/23

Z-9205/2017-209

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EU Plzeň - město č.j. 134 EX-10298/2017 -032 ze dne 15.9.2017 ve znění Opravného usnesení č.j. 134 EX 10298/2017 -062 ze dne 25.9.2017, právní moc dne 16.10.2017. Právní účinky zápisu ke dni 06.10.2017. Zápis proveden dne 13.10.2017; uloženo na prac. Praha-východ

Z-9205/2017-209

Listina Vyrozměnění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení EU Plzeň - město č.j. 134 EX-10298/2017 -062 ze dne 25.10.2017. Právní účinky zápisu ke dni 25.10.2017. Zápis proveden dne 01.11.2017; uloženo na prac. Praha-východ

Z-10044/2017-209

o Jiné zápisy

Typ vstupu

Okresní písař

Okresní písař

o Podání návrh na zřízení exekutorského zástavního práva

Společenství vlastníků bytů domu Jednotka: 1520/23
čp. 1520, L. Peka, Říčany u Prahy,
Leopolda Peka 1520, 25101 Říčany,
IČO: 26431360

Z-9555/2017-209

Listina Vyrozměnění soudního exekutora o podání návrhu na zřízení exekutorského zástavního

práva č.j. 1520/23 ze dne 15.10.2017, právní účinky zápisu ke dni 15.10.2017. Zápis proveden dne 15.10.2017; uloženo na prac. Praha-východ

Okresní písař: Mgr. Ing. Jiří Prošek, Dominikánská 13/8, 301 00 Plzeň

Okresní písař

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 23.05.2018 11:35:02

Okres: CZ0209 Praha-východ List vlastnictví: 538728 Říčany
Katastrální úřad: 745456 Říčany u Prahy List vlastnictví: 4840
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Oprávnění: p-o

Zaneman: k

práva EÚ Plzeň-město 134 EX-11459/2017 ze dne 13.10.2017. Právní účinky zápisu ke dni 13.10.2017. Zápis proveden dne 18.10.2017.

Z-9555/2017-209

o Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva

Z-1073/2018-209

Likvidace Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva EÚ Praha 7 č.j.: 151 EX-110/2018 -41 ze dne 06.02.2018. Právní účinky zápisu ke dni 06.02.2018. Zápis proveden dne 21.02.2018.

Z-1073/2018-209

o Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva

Jednotka: 1520/23

Z-1073/2018-209

Likvidace Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva EÚ Praha 7 č.j.: 151 EX-110/2018 -41 ze dne 06.02.2018. Právní účinky zápisu ke dni 06.02.2018. Zápis proveden dne 21.02.2018.

Z-1073/2018-209

Plány a opatření - Bez zápisu

Nebytové domy a jiné podniky zápisu

Likvidace

o Smlouva kupní ze dne 10.01.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.01.2007.

V-303/2007-209

Podpis: Tothová Martina,

Kat. úřad:

F Vlasti domovních poměrů ekologických jednotek (družby) a zastavba - Bez zápisu

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

Nemovitosti jsou v územním srovnání, ve kterém vykazuje vlastní práva katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.

Vytvořeno:

Vytvořeno: 23.05.2018 11:35:02

Český úřad zeměměřičský a katastrální - s.r.o.

Pro účely výpisu z katastru nemovitostí, ve kterém vykazuje vlastní práva katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209. Stránka 1

Informace o jednotce

Číslo jednotky	1520/23
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 1520
Katastrální území:	Říčany u Prahy, [745456]
Číslo LV:	4840
Podíl na společných částech:	3856/262911

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Právní

Tothová Martina, [REDACTED]

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Typ

Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

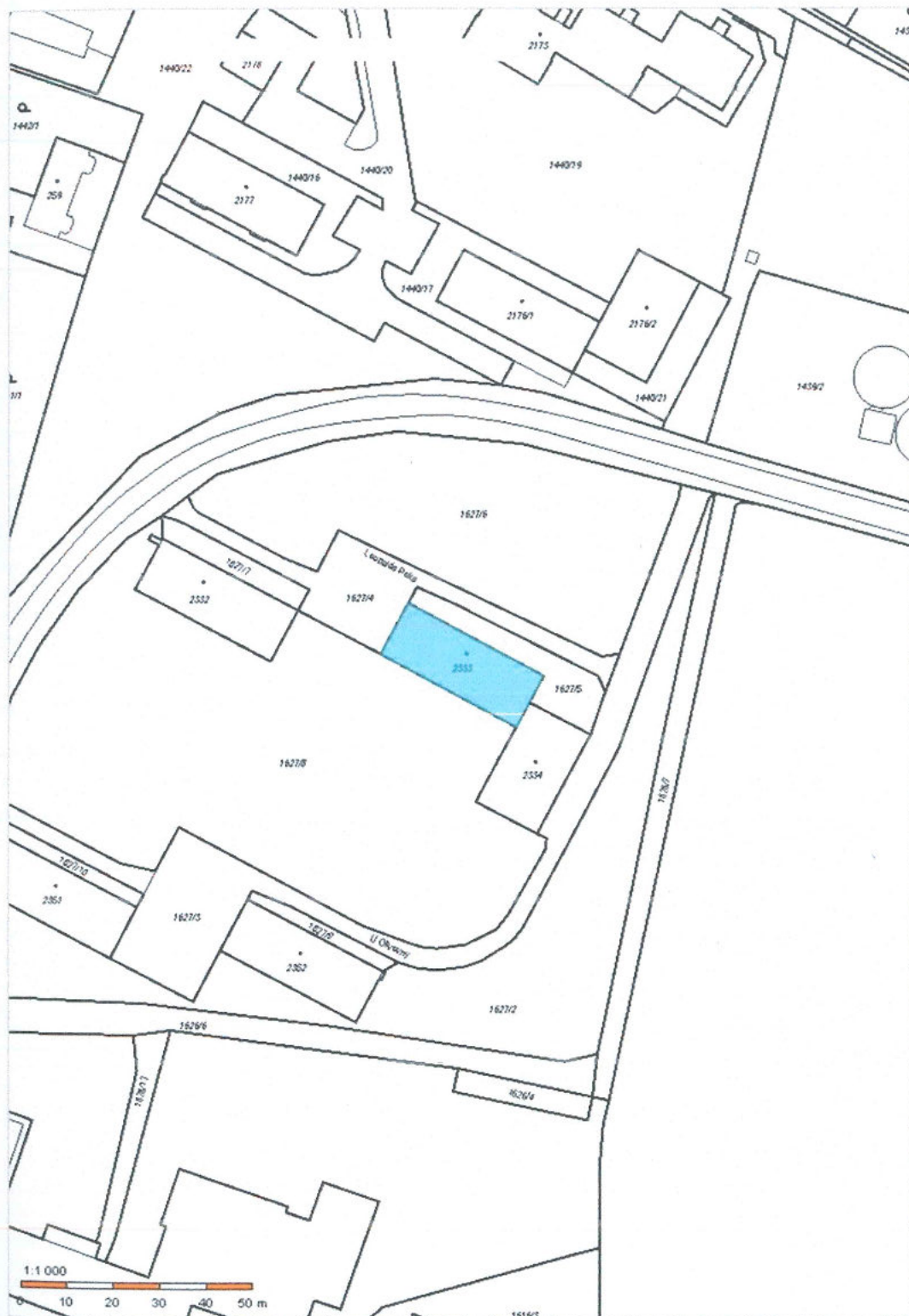
Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva

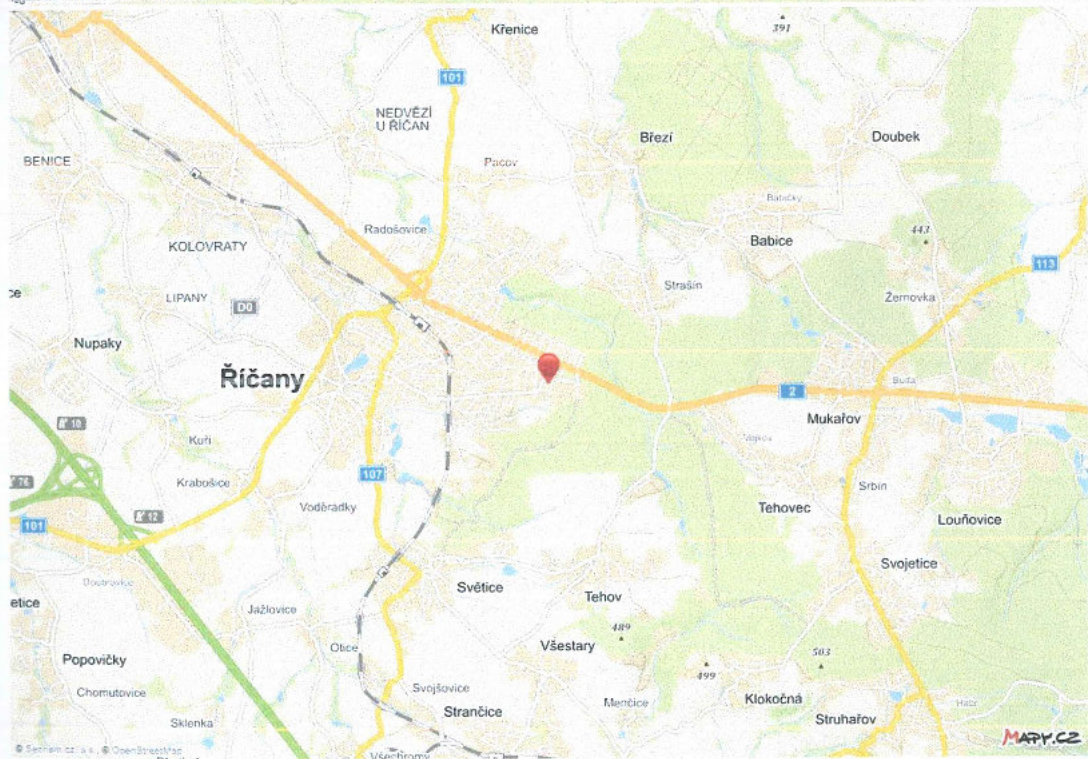
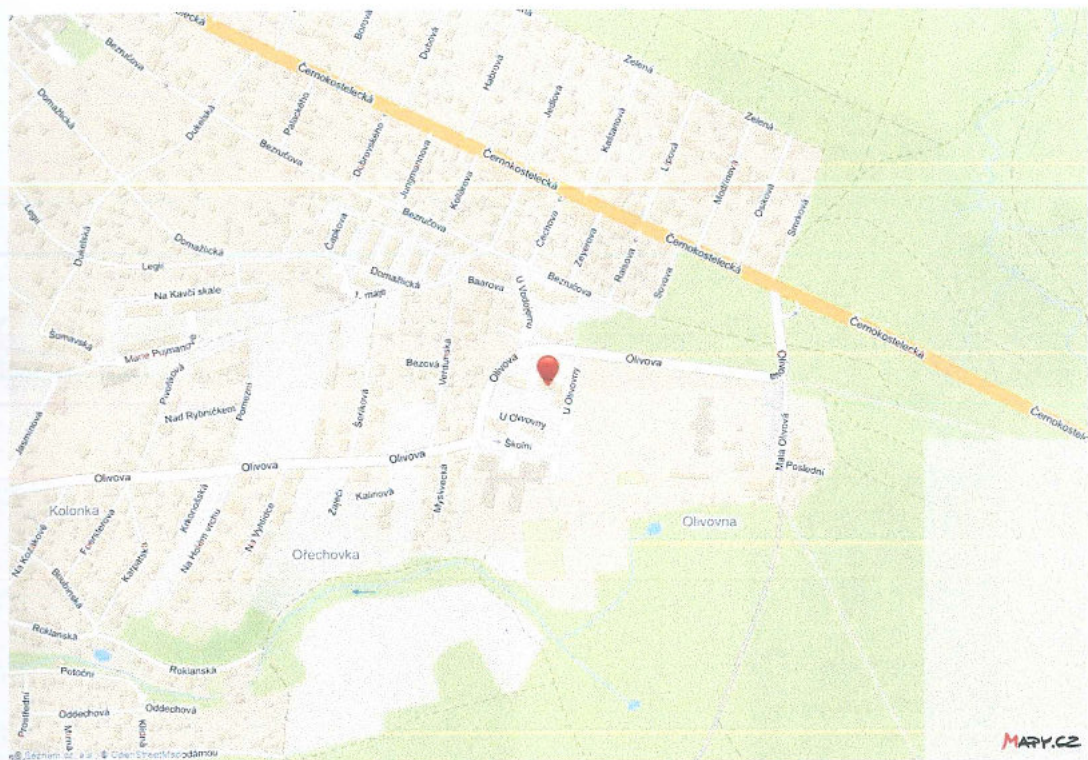
Zahájení exekuce - Tothová Martina

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový odhad

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Středočeský kraj](#), [Katastrální pracoviště Praha-východ](#).

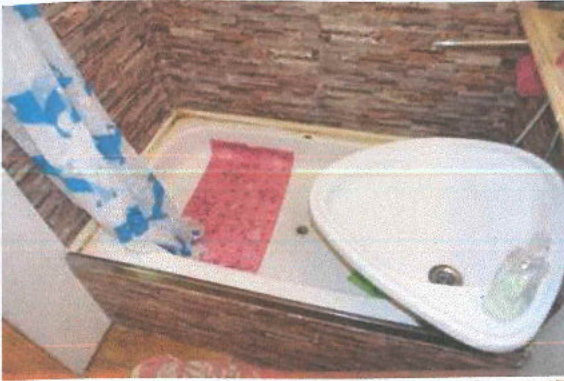
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 22.09.2020 11:00:01.













Ing. Jan Doležal
ING: JAN DOLEŽAL
soukromý znalec
Pod rovinou 655/11
140 00 PRAHA 4-KRČ

