



Znalecký posudek č. 5327-507-2020

O ceně obvyklé nemovitých věcí



statikum

Zhotovitel: STATIKUM s. r. o.
Purkyňova 125, Brno 612 00

+420 776 824 201
objednavka@statikum.cz

Zadavatel:	REXIM REALITY, s. r. o. IČ 492 45 031 Radlická 1170/61 150 00 Praha 5
Předmět ocenění:	Rodinný dům v k. ú. Ptice, obec Ptice
Účel posudku:	Stanovení ceny obvyklé pro účely dobrovolné dražby v rámci insolvenčního řízení
Oceněno k datu:	16. 09. 2020
Podle stavu ke dni:	16. 09. 2020
Datum místního šetření:	16. 09. 2020
Zhotovitel:	STATIKUM s.r.o., znalecký ústav zapsaný Ministerstvem spravedlnosti ČR
Odpovědný zpracovatel:	Ing. Petr Daňhel, Ing. Věra Pšikalová
Počet stran bez příloh:	25
Počet příloh:	5
Počet vyhotovení:	3, z toho 2x zadavatel, 1x archiv znaleckého ústavu

V Brně dne 30. 09. 2020

Obsah

1	NÁLEZ	5
1.1	Znalecký úkol	6
1.2	Účel posudku	6
1.3	Místní šetření.....	6
1.4	Prohlášení Znalce o nezávislosti	6
1.5	Předpoklady a omezující podmínky.....	6
1.6	Podklady	8
1.7	Identifikace nemovité věci.....	8
1.7.1	Vlastník	8
1.7.2	Nemovitosti	8
1.8	Popis lokality.....	9
1.8.1	Místopis	9
1.8.2	Doprava	9
1.8.3	Lokalizace předmětu ocenění	9
1.8.4	Napojení na inženýrské sítě	10
1.8.5	Přístup a příjezd.....	10
1.8.6	Dopravní dostupnost.....	10
1.9	Popis předmětu ocenění.....	10
1.9.1	Pozemky	12
1.10	Výměry a plochy.....	13
1.11	Nájemní a pachtovní práva	13
1.12	Rizika	13
1.12.1	Rizika spojená s právním stavem nemovité věci.....	13
1.12.2	Rizika spojená s umístěním nemovité věci.....	13
1.12.3	Věcná břemena a obdobná zatížení.....	14
1.12.4	Ostatní rizika.....	14
2	POSUDEK.....	15
2.1	Definice tržní hodnoty a obvyklé ceny	15
2.1.1	Tržní hodnota	15



2.1.2	Obvyklá cena	15
2.2	Volba metody ocenění.....	15
2.2.1	Popis metody komparativní	15
2.3	Ocenění porovnávací metodou	17
2.3.1	Srovnávací objekty	17
3	REKAPITULACE	24
4	ZNALECKÁ DOLOŽKA	25

Seznam příloh

Příloha č. 1: Výpisy z KN	8 listů
Příloha č. 2: Náhled KN-mapy.....	1 list
Příloha č. 3: Ortofoto-mapy	1 list
Příloha č. 4: Mapa okolí.....	1 list
Příloha č. 5: Fotodokumentace	4 listy

1 NÁLEZ

1.1 Znalecký úkol

Úkolem znalce je stanovit cenu obvyklou nemovitých věcí v k.ú. Ptice, obec Ptice, okres Praha-západ, Středočeský kraj, Česká republika, a to:

Okres: CZ020A Praha-západ	Obec: 532789 Ptice			
Kat.území: 736635 Ptice	List vlastnictví: 1159			
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)				
A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl		
Vlastnické právo				
Šimůnek Marek, Do Loužku 71, 25218 Ptice	860516/0168			
B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 161	346	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Ptice, č.p. 71, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.š.: St. 161				
St. 320	46	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž				
Stavba stojí na pozemku p.š.: St. 320				
334/16	295	zahrad		zemědělský půdní fond

1.2 Účel posudku

Znalecký posudek je vypracován pro účely dobrovolné dražby v rámci insolvenčního řízení

1.3 Místní šetření

Prohlídka předmětných nemovitých věcí byla provedena dne 16. 09. 2020 za přítomnosti zástupce znaleckého ústavu STATIKUM s.r.o. a zástupce vlastníka nemovité věci.

1.4 Prohlášení Znalce o nezávislosti

Společnost STATIKUM s. r. o. (dále jen „Znalec“) dále prohlašuje, že k objednateli není ve vztahu personální či finanční závislosti, v zaměstnaneckém či obdobném právním vztahu.

Znalec dále prohlašuje, že jednání o odměně za zpracování tohoto znaleckého posudku byla vedena tak, aby výše odměny nebyla nikterak závislá na výsledcích ocenění.

1.5 Předpoklady a omezující podmínky

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

1. Nebylo provedeno žádné šetření pravosti a správnosti podkladů předaných zadavatelem. Údaje o skutečnostech obsažených ve znaleckém posudku se považují za pravdivé a správné.
2. Informace z jiných zdrojů, na nichž je založen celý, nebo část znaleckého posudku, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány.
3. Tento znalecký posudek může být použit výhradně k účelu, pro který byl zpracován.
4. Zhotovitel nepřebírá odpovědnost za nepředvídatelné změny v podmínkách. Nepředpokládá, že by důvodem k přezkoumání tohoto znaleckého posudku mělo být zohlednění událostí nebo podmínek, které by se vyskytly následovně po datu zpracování.
5. Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se u podnikání či jiných činností dotčených subjektů plný soulad se všemi aplikovanými zákony a předpisy v ČR.
6. Znalecký posudek zohledňuje všechny skutečnosti známé zhotoviteli, které by mohly ovlivnit dosažené závěry.
7. Zhotovitel prohlašuje, že nemá žádné současné ani budoucí zájmy na majetku osob, kterých se posudek týká, a že neexistuje osobní zájem nebo zaujatost vzhledem k předmětu znaleckého posudku.
8. Analýzy, názory a závěry uvedené ve znaleckém posudku jsou platné jen za omezených podmínek a předpokladů, které jsou v posudku uvedeny, a jsou nezaujatými profesionálními analýzami, názory a závěry zhotovitele znaleckého posudku.
9. Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
10. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen kromě těch, které jsou vyznačeny v listinách osvědčujících vlastnictví anebo které byly eventuálně sděleny zhotoviteli.
11. Tento znalecký posudek je dílem podle autorského práva. Žádná jeho část nesmí být žádným způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoli formě nebo jakýmikoli prostředky (elektronickými, mechanizačními, kopírováním, fotografováním, zaznamenáváním nebo jinak) bez předchozího svolení zhotovitele. Výjimku tvoří použití tohoto znaleckého posudku pro účely v něm uvedené.
12. Výpočty jsou zpracovány pomocí programu MS Excel, přičemž dílčí výstupy nejsou průběžně zaokrouhlovány.

1.6 Podklady

- Odhad č. 144/2014 – odhad obvyklé ceny nemovitosti pro účel úvěrového řízení v Raiffeisen Bank, a. s.
- Informace a podklady dodané zadavatelem ocenění
- Informace z katastru nemovitostí
- Informace a fotodokumentace z místního šetření
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění
- Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, v platném znění
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška, v platném znění
- BRADÁČ a kol. – Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009

1.7 Identifikace nemovité věci

Číslo LV: 1159
 Kraj: Středočeský kraj
 Okres: Praha-západ
 Obec: Ptice [532789]
 Katastrální území: Ptice [736635]

1.7.1 Vlastník

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Šimůnek Marek, Do Loužku 71, 25218 Ptice	860516/0168	

1.7.2 Nemovitosti

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 161	346	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Ptice, č.p. 71, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 161				
St. 320	46	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 320				
334/16	295	zahradá		zemědělský půdní fond

1.8 Popis lokality

1.8.1 Místopis

Obec Ptice se nachází v okrese Praha-západ, kraj Středočeský, asi 30 km západně od centra Prahy, 14 km jižně od Kladna a 5 km severozápadně od Rudné. V obci žije cca 900 obyvatel.

1.8.2 Doprava

Obcí prochází silnice II/101 v úseku Kladno - Unhošť - Ptice - Rudná - Radotín. Železniční trať územím obce neprochází. Veřejná doprava je zajištěna linkovými autobusy se dvěma zastávkami v obci. Nejbližší napojení na rychlostní tah je na dálnici D5 ve směru Praha-Plzeň-Rozvadov od nemovitosti vzdálený cca 5 km jižním směrem.

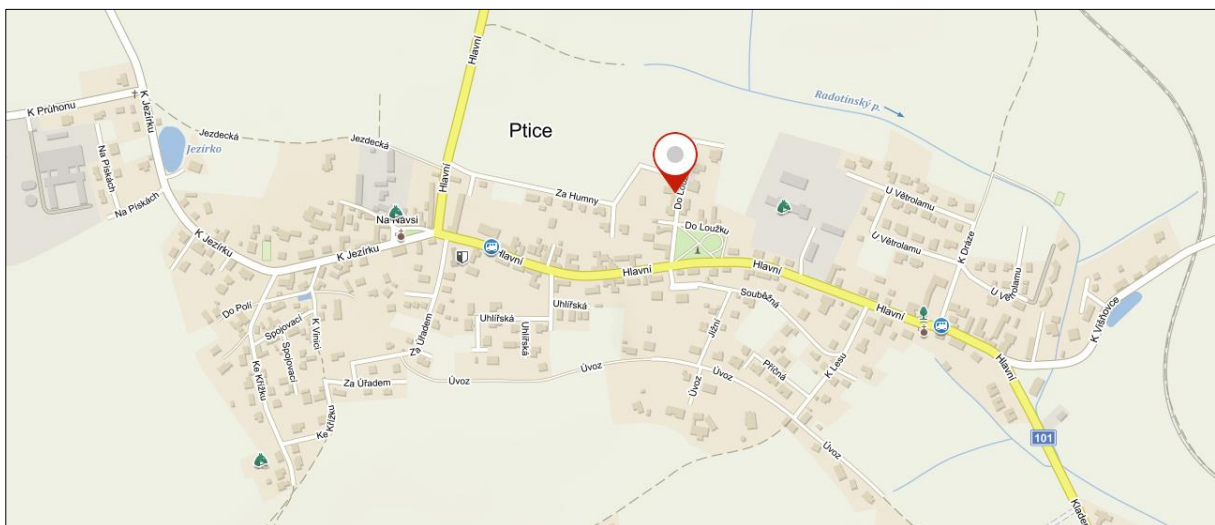
1.8.2.1 Občanská a technická vybavenost

Obec disponuje pouze minimální občanskou vybaveností. Nachází se zde obecní úřad, veřejná knihovna, prodejna potravin, restaurační zařízení a mateřská škola. Pověřenou obcí s kompletní občanskou vybaveností jsou Hostivice, od Ptice vzdálené cca 9 km východním směrem.

V obci je kompletní technická vybavenost. Je zde rozvedena elektřina, kanalizace, vodovod i plyn.

1.8.3 Lokalizace předmětu ocenění

Předmět ocenění se nachází v širším centru obce na ulici Do Loužku, která je kolem nemovitostí vedena z východní strany a je situován v zóně pro bydlení s rodinnými domy se zahradami.



Situace

1.8.4 Napojení na inženýrské sítě

Nemovitá věc je napojena na všechny inženýrské sítě – veřejnou kanalizaci, vodovodní řad, elektřinu i plyn z ulice Do Loužku.

1.8.5 Přístup a příjezd

Přístup k oceňované nemovité věci je přímo z veřejné komunikace ulice Do Loužku. Komunikace je zpevněná s asfaltovým povrchem.

Přístup a příjezd přes pozemky:

Parc. č.	Druh pozemku	Vlastník
334/10	Ostatní plocha – ostatní komunikace	Obec Ptice, Hlavní 140, 25218 Ptice

1.8.6 Dopravní dostupnost

V docházkové vzdálenosti do 10 minut pěšky se nachází autobusová zastávka.

V dojezdové vzdálenosti do 10 minut autem se nachází dálnice D5 i silnice II/101.

1.9 Popis předmětu ocenění

Jedná se o solitérní, dvoupodlažní, nepodsklepený rodinný dům s obytným podkrovím ve druhém nadzemním podlaží (dále jen 2. NP), kolaudovaný roku 2004. Půdorys objektu je nepravidelného tvaru, připomínající tvar L, otevřeného do JZ směru.

Dům je založen na betonových pasech. Svislá nosná konstrukce i vnitřní jádro je zděné při obvodu tl. do 400 mm. Stropní konstrukce je z železobetonových panelových stropních desek. Střešní konstrukce je tvořena dřevěným trámovým krovem sedlového typu s otvory pro vikýře, zastřešený betonovými taškami s kompletními měděnými klempířskými konstrukcemi. Fasáda domu je omítnuta štukovou omítkou a zateplena kontaktním zateplovacím systémem.

Výplně otvorů tvoří plastová okna s izolačním dvojsklem a ocelové zárubně s dveřmi plnými nebo prosklenými náplňovými.

Nášlapná vrstva podlah je v obytných místnostech laminátová plovoucí, v ostatních místnostech z keramické dlažby. V koupelnách jsou stěny s keramickými obklady. Prostranství dvorní části mezi garáží a domem je zpevněno zámkovou dlažbou.

Ohřev vody i vytápění je řešeno ústředním plynovým kotlem s deskovými nebo žebříkovými otopnými tělesy.

Dispozičně je dům řešen jako 5+kk s příslušenstvím. Hlavní vstup do domu je z jeho JZ fasády ve dvorní části přes otevřené zádveří do vstupní haly. Zádveří je kryto úrovní 2. NP, které je vyneseno na zděných sloupech s klenbami. Ze vstupní haly je přístup do obývacího pokoje s kuchyňským koutem a dále do spíže, kotelny, koupelny a pokoje.

Kuchyňský kout je vybaven veškerými spotřebiči – s vestavěnou sklokeramickou varnou deskou s troubou s odsavačem par i myčkou, s mikrovlnnou troubou a lednicí. Od obývacího pokoje je pomyslně oddělen barovým pultem. Obývací pokoj je vybaven krbem. V koupelně se nachází vyzdívaný sprchový kout, keramické umyvadlo a toaleta.

Do obytného podkroví 2. NP se vstupuje z haly točitým betonovým schodištěm s dřevěnými nášlapnými vrstvami. Nachází se zde tři ložnice a prostorná koupelna s rohovou vanou, dvěma keramickými umyvadly a toaletou. Ze dvou ložnic z J štítu fasády je výstup na balkón

Na západní štít fasády navazuje přízemní zděná přístavba, která je nyní v rozestavěné fázi a účelově bude sloužit jako zimní zahrada. Zimní zahrada je průchozí z obývacího pokoje.

Do příslušenství je zahrnuta samostatná garáž o jednom stání, umístěná na JV rohu pozemku a zahradní studna. Stavba garáže je přízemní, nepodsklepená, zděná, s fasádou, betonovou podlahou a pultovou střechou. Vjezdová elektrická vrata jsou umístěna ve východním štítu. Vstup do garáže je z pozemku vchodem umístěným v severní fasádě. Podlahová plocha garáže je 36,66 m².

Zahradní část je zatravněna s vysázenými okrasnými dřevinami a vzrostlým ořechem. Pozemek je ohraničen zděným nebo kamenným plotem s dřevěnými trávky, u vjezdu do dvora opatřen bránou.

Dům je napojen na všechny inženýrské sítě – veřejnou kanalizaci, vodovodní řad, elektřinu i plyn z ulice Do Loužku.

Stavebnětechnický stav domu je dobrý a odpovídá stáří. Dům jeví běžné známky opotřebení. Na fasádě na jednom místě odpadává omítka a v podkrovní části jsou na stropěch viditelné menší trhliny.

podlaží	název místnosti	plocha (m ²)	koef. zap.pl.	započ. pl. (m ²)
1. NP	Lodžie (krytý vstup)	12,00	0,50	6,00
	Vstupní hala se schodištěm	16,00	1,00	16,00
	Obývací pokoj	45,68	1,00	45,68
	Kuchyňský kout	16,24	1,00	16,24
	Spíž	4,60	1,00	4,60
	Kotelna	3,52	1,00	3,52
	Koupelna s WC	5,29	1,00	5,29
	Pokoj	16,50	1,00	16,50
	Přístavba	67,20	0,00	0,00
2. NP	Hala	25,35	1,00	25,35
	Ložnice	18,43	1,00	18,43
	Ložnice	16,56	1,00	16,56
	Balkon	6,04	0,50	3,02
	Ložnice	39,00	1,00	39,00
	Koupelna s WC	19,07	1,00	19,07
CELKOVÁ PODLAHOVÁ PLOCHA		311,48		235,26

1.9.1 Pozemky

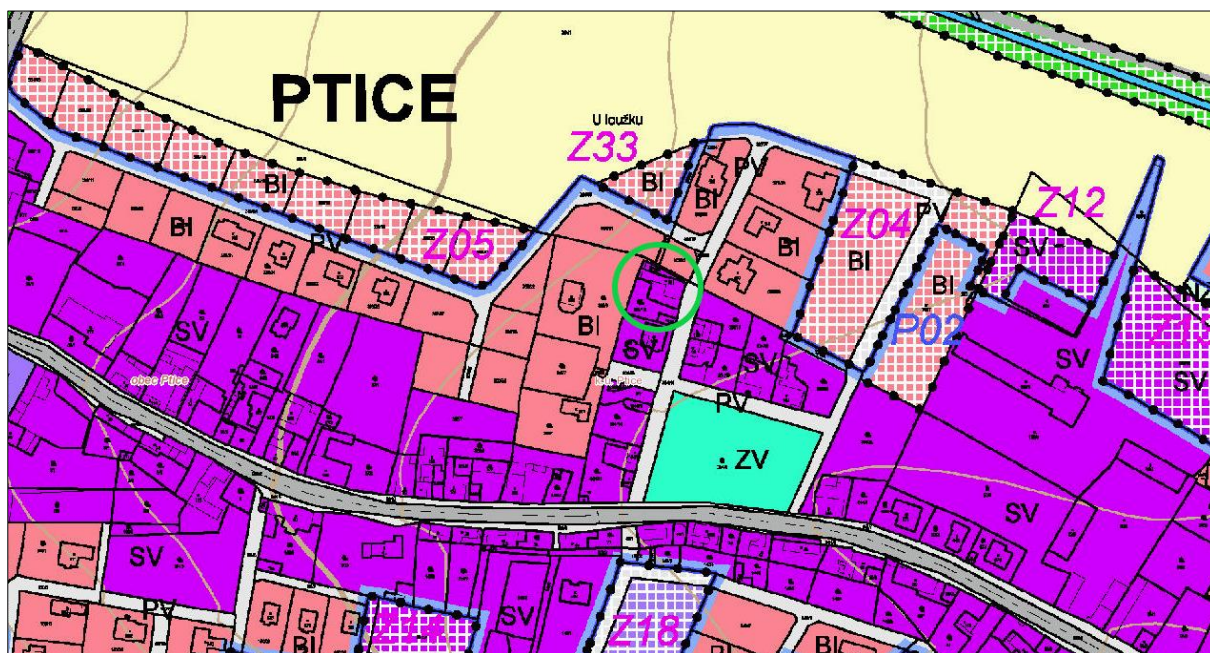
Pozemek parc. č. st. 161 je veden v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří. Součástí pozemku je stavba rodinného domu s č. p. 71. Skutečný stav je v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí.

Pozemek parc. č. st. 320 je veden v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří. Součástí pozemku je stavba garáže bez č. p. Skutečný stav je v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí.

Pozemek parc. č. 334/16 je veden v katastru nemovitostí jako zahrada. Pozemek slouží jako zahrada k RD. Skutečný stav je v souladu se stavem vedeným v katastru nemovitostí.

1.9.1.1 Územní plán

Dle platného územního plánu leží oceňovaný areál v ploše SV = plochy smíšené obytné – venkovské bydlení a obslužná zařízení.



Náhled územního plánu

Hlavní využití:

Území je určeno pro využití s hlavní funkcí bydlení a obslužných komerčních zařízení.

Přípustné využití ploch:

Území je určeno pro bydlení a pro činnosti s bydlením související. Využití ploch je přípustné pro umístění obslužných komerčních staveb a zařízení místního významu (prodej, služby, apod.) a rovněž pro umístění staveb a zařízení určených pro kulturu, vzdělávání a výchovu, zdravotní a sociální služby, apod.. Využití ploch je přípustné také pro podnikatelské aktivity ze sféry cestovního ruchu, ubytovací a stravovací zařízení, zařízení pro volný čas a zábavu. Využití ploch je přípustné rovněž pro podnikatelské aktivity ze sféry řemeslné a drobné

nerušící výroby, chovatelství, pěstitelství, drobné zemědělské výroby a zemědělských farem s chovem a ustájením zvířat s tím, že vliv této výroby a jiných souvisejících činností nesmí překračovat hranice pozemku. V území je přípustné umísťovat pojízdné obslužné komunikace, pěší a cyklistické komunikace, umísťovat technickou infrastrukturu a sídelní zeleň.

Nepřípustné využití ploch:

Nepřípustné je využití pro umístění staveb a činností, které by mohly snížit kvalitu prostředí a pohodu bydlení, které nejsou slučitelné s bydlením a které mohou mít negativní vliv na bydlení (hluk, exhalace, apod.). Nepřípustné je využití ploch zejména pro činnosti vyžadující mimořádnou a častou dopravní obsluhu nebo používání nákladní dopravy (včetně parkování a odstavování), činnosti vyžadující velké odstavné skladovací plochy a parkoviště.

Podmíněně přípustné využití ploch:

U staveb na zastavitelné ploše Z10 a Z11 musí být prokázáno splnění hygienických limitů hluku u obytné zástavby s ohledem na blízkost silnice II/101.

1.10 Výměry a plochy

pozemky	687 m ²
zastavěná plocha hlavních staveb	233 m ²
podlahová plocha hlavních staveb	311,48 m ²
Započitatelná podlahová plocha hlavních staveb	235,26 m ²

1.11 Nájemní a pachtovní práva

Během místního šetření nebyla zjištěna existence žádných nájemních ani pachtovních smluv.

1.12 Rizika

1.12.1 Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

Nemovitá věc je řádně zapsaná v katastru nemovitostí.

1.12.2 Rizika spojená s umístěním nemovité věci

Nemovitá věc je situována mimo záplavové území 100-leté vody (klasifikace riziko povodně 1). Žádná jiná rizika spojená s umístěním nemovité věci nebyla zjištěna



Grafické znázornění záplavového území 100-leté vody [dppcr.cz]

1.12.3 Věcná břemena a obdobná zatížení

Dle výpisu z katastru nemovitostí vážne na oceňovaných nemovitostech zástavní právo smluvní. Zástavní právo je zřízeno ve prospěch IT Credit, s. r. o. včetně zákazu zcizení po dobu trvání tohoto zástavního práva ve prospěch IT Credit, s. r. o. Dále na předmětných nemovitostech vážne zástavní právo exekutorské ve prospěch IT Credit, s. r. o a zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu ve prospěch České republiky.

Na listech vlastnictví jsou dále zapsány zahájení exekuce s pověřením soudního exekutora.

Při ocenění nebylo k těmto právům přihlíženo.

1.12.4 Ostatní rizika

Nebyla zjištěna žádná další rizika, která by bránila plnohodnotnému užívání oceňované stavby.

2 POSUDEK

2.1 Definice tržní hodnoty a obvyklé ceny

2.1.1 Tržní hodnota

Dle Mezinárodních oceňovacích standardů IVS (International Valuation Standards – International Valuation Standards Committee), Evropských oceňovacích standardů EVS (European Valuation Standards – The Europeans Group of Valuers' Associations) a Profesionálních standardů RICS (Professionals Standards – Royal Institution of Chartered Surveyors) je tržní hodnota definována jako:

„Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by bylo možné k datu ocenění posuzovaný majetek směnit mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nezávislé transakci a po uskutečnění náležitého marketingu, přičemž každá ze stran jedná informovaně, obezřetně a bez donucení.“

2.1.2 Obvyklá cena

V legislativě České republiky není definice tržní hodnoty zakotvena. Jako ekvivalent k tržní hodnotě je v českých předpisech uvedena obvyklá cena. V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je obvyklá cena definována jako:

„Obvyklou cenou se pro účely zákona č. 151/1997 Sb. se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

2.2 Volba metody ocenění

Vzhledem k účelu posudku se jako nejlépe použitelná metoda jeví metoda komparativní. **Hlavní metodou ocenění je zvolena metoda komparativní.**

2.2.1 Popis metody komparativní

Komparativní metoda, též srovnávací metoda je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých entit lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako základ pro hodnocení určité nemovitosti (pro zjištění její obvyklé ceny). Srovnatelné hodnoty nemovitostí jsou stanovovány dle již realizovaných prodejů (kupních smluv) nebo se opírají o šetření

spolupracujících odhadců, realitních kanceláří v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti zhotovitele posudku či o realitní inzerci.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

Poloha nemovitostí

- vzdálenost od center měst či obcí
- vzdálenost od hlavních komunikačních tahů
- přístup k silničním či železničním trasám

Využitelnost nemovitostí

- stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak předimenzovanost
- účel staveb a možnost adaptace na jiné využití
- kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy
- možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí
- omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

Vlastnické vztahy a zátěžová břemena

- stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost
- předkupní práva, věcná břemena
- zástavní práva
- soudní spory (např. restituční spory)

Situace na realitním trhu

- celkové trendy v prodeji nemovitostí
- prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě

2.3 Ocenění porovnávací metodou

Jedná se o výsledek vyhodnocení cen prodejů nebo nabídek nemovitostí porovnatelných svým charakterem, polohou, stavem, velikostí a lokalitou.

2.3.1 Srovnávací objekty

Pro porovnání jsou použity nabídky z realitní inzerce serveru *Sreality.cz*. Výměry uvedené u realitních nabídek byly ověřeny v orotofotomapě katastru nemovitostí a případně korigovány dle skutečnosti.

2.1. RD ulice Na Výhledu, Hostivice, započitatelná plocha 293 m², pozemek 279 m²

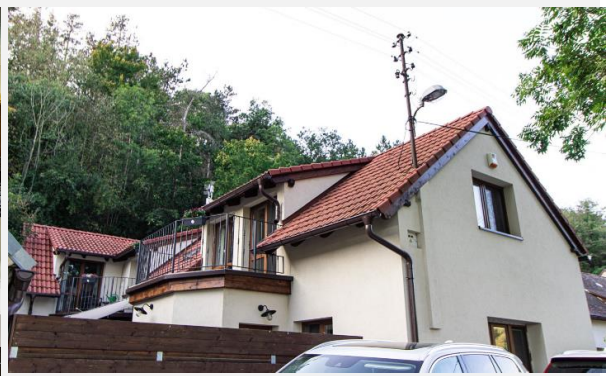




Prodej cihlového třípodlažního řadového rodinného domu s dvěma oddělenými garážemi. Na zahradě se nachází krytý bazén. V přízemí je aktuálně provozována soukromá školka, možno provozovat i jiné služby. Dále se v přízemí nachází byt o dispozici 1+kk. V patře je prostorný obývací pokoj s kuchyní a jídelnou. Z obývacího pokoje je vstup na terasu, která je z části zastřešená. Dále je na patře koupelna s toaletou, ložnice a pracovna. V podkroví je další koupelna s toaletou a dva dětské pokoje. Dům byl postaven v roce 1998 a v roce 2009 prošel rekonstrukcí. Dům je připojen k vodovodní, kanalizační, elektrické i plynovodní přípojce.

NABÍDKOVÁ CENA: 12 800 000,- Kč vč. provize

3.2. RD Nenačovice, započitatelná plocha 158 m², pozemek 259 m²



Prodej rodinného domu po kompletní rekonstrukci. Dům je situován v klidné části obce Nenačovice. V přízemí se nachází vstupní chodba, kuchyně s vestavěnými spotřebiči, dětský pokoj, chodba, koupelna, toaleta, technická místnost s plynovým kotlem a sklípek. V 1. patře je možné najít ložnici, chodbu, pokoj pro hosty, WC, obývací pokoj a balkony. Dům prošel nadstandardní kompletní rekonstrukcí v roce 2016 (zateplená fasáda, nová plastová okna s izolačním dvojsklem, nová střecha vč. krovů, kompletní nové rozvody elektřiny, odpadu, vody, kompletní izolace). Na podlahách dlažba a laminátová podlaha, dubové schodiště a parapety, v celém domě podlahové vytápění a LED osvětlení, EZS, příprava pro intercom ve všech místnostech, elektrická pojezdová brána, vlastní studna, vlastní jímka, elektřina 230 i 400V. Na pozemku také kůlna (10 m²), která je součástí domu a je přístupná z nově vydlážděného dvora. Dům je kompletně vybavený a ihned k dispozici k nastěhování. Výborná dopravní dostupnost, v obci obchod, restaurace, obecní úřad, ostatní obč. vybavenost vč. ZŠ a MŠ v Loděnici.

NABÍDKOVÁ CENA: 7 300 000,- Kč vč. provize

4.3. RD Rudná, ulice V. Nováka, započitatelná plocha 200 m², pozemek 680 m²



Prodej RD z roku 2014 (kolaudace 2015), který vznikl totální přestavbou a dostavbou původního objektu. Jako stavební materiál byla použita cihla a YTONG. V přízemí je obývací pokoj s kuchyňským koutem a koupelna s WC. Z obývacího pokoje je přímý vstup na terasu s výhledem do zahrady, dále hlavní vstup přes zádveří do venkovního prostoru a vstup do sklepa. V 1. patře je dětský pokoj, 2 ložnice, šatna a koupelna s WC. Vytápění je plynovým kotlem, v obývacím pokoji jsou navíc umístěna kamna na dřevo s tepelným výměníkem s

propojením do systému vytápění. Pro přípravu teplé užitkové vody je k dispozici elektrický boiler, zároveň je však možno při chodu plynového kotle odebírat TUV z průtokového výměníku. Na pozemku je umístěna samostatná garáž, studna (zásobování celého objektu), ČOV a skleník. Vila je situována na jihovýchodním okraji obce v části Rudná

NABÍDKOVÁ CENA: 11 955 000,- Kč vč. provize

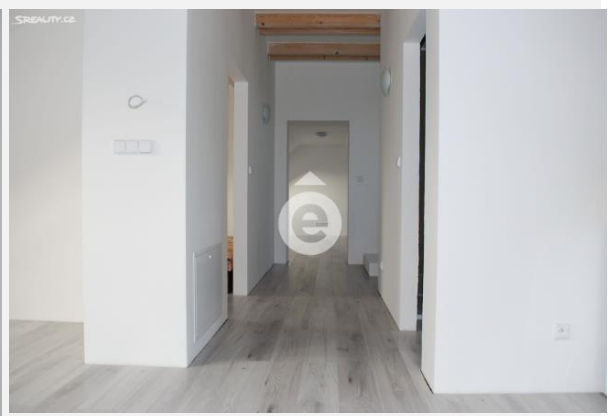
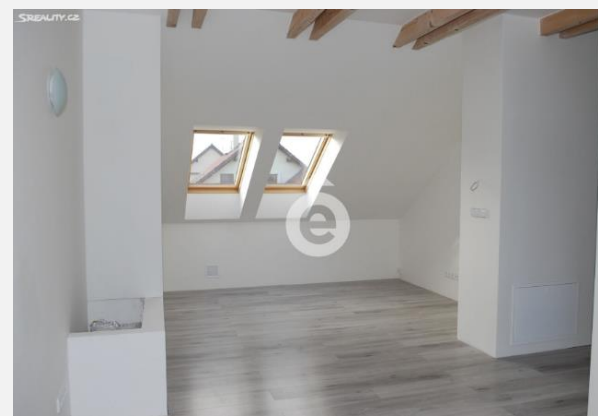
5.4. RD Rudná, ulice Na Výsluní, započitatelná plocha 154 m², pozemek 330 m²



Prodej dvoupodlažního rohového rodinného domu. Konstrukce domu je smíšená. Přízemí domu dominuje rozlehlý prosvětlený obývací pokoj s francouzským oknem s přímým vstupem na zahradu (možnost vybudování krásné terasy). Na obývací pokoj navazuje nově zařízená kuchyň se spotřebiči (trouba, sklokeramická deska, myčka, lednice). Dále se zde nalézají předstíň, samostatné WC, prádelna a oddělená garáž. V 1.patře se nachází 3 neprůchozí pokoje, 2 koupelny s WC a vstup po schodišti na půdu (velký využitelný prostor). Interiér zahrnuje dřevěná Eurookna, dřevěné schody, dveře zn. Sapeli s dřevěnými obložkami. Na podlahách v kuchyních a koupelnách dlažba, v pokojích plovoucí podlahy. Vytápění je plynovým kotlem se zásobníkem vody TUV. Topení je ústřední s radiátory. Garážová vrata zn. Hermann. Jedná se o klidnou lokalitu se zástavbou rodinných domů s občanskou vybaveností v docházkové vzdálenosti. Metro Zličín v dojezdové vzdálenosti.

NABÍDKOVÁ CENA: 8 700 000,- Kč vč. provize

6.5. RD Unhošť, započitatelná plocha 200 m², pozemek 856 m²



Samostatně stojící novostavba rodinného domu před dokončením, napojena na veškeré sítě. Vnitřní dispozice domu se skládá ze 6 místností a kuchyňského koutu (příprava na případné další 2 kuchyňské kouty). Vytápění domu zajišťuje plynový kotel s teplovodním vytápěním podlahy, okna jsou osazena trojsklem, v domě rozvod centrálního vysavače, v hlavní místnosti příprava na krb se systémem teplovzdušného rozvodu po celé ploše podkroví. Pozemek je oplocen podezdívkou z betonových tvárnic.

NABÍDKOVÁ CENA: 8 700 000,- Kč vč. provize

2.3.1.1 Porovnání

Ocenění porovnáním je provedeno jednotkovou cenou. Jako základna pro stanovení jednotkové ceny je použita započitatelná plocha.

Multikriteriální analýza:

č.	Popis	započitatelná plocha [m ²]	Cena [Kč]	Cena jednotková [Kč/m ²]	Redukce na pramen ceny (K_{rpc})	Cena po redukcí (K _{rpc}) [Kč/m ²]	K1 (poloha)	K2 (velikost)	K3 (stavebně-technický stav)	K4 (vybavení a příslušenství)	K5 (pozemek)	K6 (úvaha znalce)	IO	Cena oceň. objektu [Kč/m ²]
1	RD Hostivice - Na Výhledu	293	12 800 000	43 686	0,85	37 133	0,96	1,02	0,97	0,93	0,95	0,99	0,83	30 820
2	RD Nenačovice	158	7 300 000	46 203	0,85	39 272	1,02	0,96	0,94	0,96	0,94	1,01	0,85	33 381
3	RD Rudná - V. Nováka	200	11 995 000	59 975	0,85	50 979	0,97	0,98	0,93	1,00	1,00	0,98	0,87	44 352
4	RD Rudná - Na Výslunní	154	8 700 000	56 494	0,85	48 019	0,97	0,96	1,02	1,03	0,96	1,02	0,96	46 099
5	RD Unhošť	200	8 700 000	43 500	0,85	36 975	0,98	0,98	1,04	1,11	1,01	1,00	1,13	41 782
Střední hodnota														39 287
Minimum														30 820
Maximum														46 099
Směrodatná odchylka														6 080
Průměr - směrodatná odchylka														33 207
Průměr + směrodatná odchylka														45 367
Variační koeficient														15,48%
Výměra oceňovaného objektu														m ² 235
Celková hodnota														Kč 9 242 601
Odhadovaná porovnávací hodnota														Kč 9 200 000
<p>K_{CR} Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: $K_{CR} = 1,00$, u inzerce přiměřeně nižší</p> <p>K1 koeficient polohy (lokalita, dopravní dostupnost)</p> <p>K2 koeficient velikosti</p> <p>K3 koeficient stavebně-technického stavu</p> <p>K4 koeficient vnitřního vybavení a příslušenství objektu</p> <p>K5 koeficient vlivu pozemku (velikost, využití apod.)</p> <p>K6 koeficient úpravy dle úvahy znalce</p> <p>IO Index odlišnosti $IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$</p>														

Zdůvodnění koeficientů:

Koeficient		RD Hostivice – Na Výhledu	RD Nenačovice	RD Rudná – V. Nováka	RD Rudná – Na Výsluní	RD Unhošť
Kr	(Redukce na pramen ceny)	Nabídková cena	Nabídková cena	Nabídková cena	Nabídková cena	Nabídková cena
K1	(poloha)	Lepší poloha, Lepší občanská vybavenost, železnice, dálnice	Horší poloha, obdobná občanská vybavenost, vzdálenější železnice	Lepší poloha, lepší občanská vybavenost, železnice, dálnice	Lepší poloha, lepší občanská vybavenost, železnice, dálnice	Lepší poloha, lepší občanská vybavenost, rychlé napojení na dálnici
K2	(velikost)	Větší objekt s nižší jednotkovou cenou	Menší objekt s vyšší jednotkovou cenou	Menší objekt s vyšší jednotkovou cenou	Menší objekt s vyšší jednotkovou cenou	Menší objekt s vyšší jednotkovou cenou
K3	(stavebně-technický stav)	Lepší stavebnětechnický stav. Kompletní rekonstrukce roku 2009	Lepší stavebnětechnický stav. Kompletní rekonstrukce roku 2016	Lepší stavebnětechnický stav. Kompletní rekonstrukce roku 2014	Horší stavebnětechnický stav. Dům nezateplen	Horší stavebnětechnický stav – Dům nedokončen, bez fasády a zateplení
K4	(vybavení a příslušenství)	Plně vybaven, dvě garáže v domě, venkovní krytý bazén, novější vybavení, dvě vybavené kuchyně	Novější vybavení – podlahové topení, studna, EZS	obdobný účel užití, obdobné vybavení	Horší vybavení a příslušenství – dům bez vybavení, pouze kuchyně se spotřebiči, koupelna a garáž	Horší vybavení a příslušenství – dům bez vybavení a příslušenství
K5	(pozemek)	menší volný pozemek	menší volný pozemek	menší volný pozemek	menší volný pozemek	Větší volný pozemek
K6	(úvaha znalce)	Řadový, třípodlažní, v přízemí nebyt. Prostor a dvě obytné jednotky, lepší	Horší – kanalizace svedena do jímky	Lepší - samostatný třípodlažní dům, vlastní ČOV	Horší – dům ze smíšeného zdiva, RD samostatný ve společném komplexu	Samostatný dvoupodlažní RD

Porovnávací hodnota nemovitosti stanovená odborným odhadem činí 9 200 000,- Kč.

3 REKAPITULACE

Tržní hodnota nemovitých věcí činí dle odborného odhadu:

9 200 000,- Kč

Cena slovy: devět-milionů-dvě-stě-tisíc Kč

Předmětem ocenění je šestnáct let starý rodinný dům o dispozici 5+kk v Pticích. Objekt je v dobrém stavebně technickém stavu, který odpovídá jeho stáří a jeví běžné známky opotřebení. Ocenění je provedeno metodou porovnávací.

Silné stránky:

- Dobrý technický stav, napojení na všechny IS i veřejnou zpevněnou komunikaci
- Relativně rychlé napojení na rychlostní tah dálnice D5
- Dostatečně velký pozemek
- Klidná lokalita a soukromí
- Pozemek se nachází mimo záplavovou oblast

Slabé stránky:

- Obec téměř bez občanské vybavenosti

Při stanovení obvyklé ceny se předpokládá, že nemovité věci jsou právně čisté, bez jakéhokoliv omezení. Stanovená výše obvyklé ceny platí pro standardní prodej nemovitých věcí v daném místě a čase.

4 ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podal ústav zapsaný rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 9.10. 1997 (rozšířeným rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 11.7.2012) v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb. a ustanovení § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech:

- stavebnictví, s rozsahem znaleckého oprávnění pro technický stav konstrukcí pozemního stavitelství – staveb obytných, průmyslových, občanské vybavenosti a zemědělských, staveb inženýrských, mostů, betonových, ocelových a dřevěných konstrukcí.
- ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady: nemovitostí, podniků, movitostí – strojů a zařízení, nehmotného majetku, nepeněžitých vkladů, sportovních potřeb, sportovního materiálu; rozpočtování a fakturace ve stavebnictví.

Znalecký posudek je veden pod číslem 5327-507-2020.

V Brně dne 30. 09. 2020

Podpis jednatele znaleckého ústavu

.....
Ing. Lukáš Pejchal

PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Výpisy z KN	8 listů
Příloha č. 2: Náhled KN-mapy.....	1 list
Příloha č. 3: Ortofoto-mapy	1 list
Příloha č. 4: Mapa okolí.....	1 list
Příloha č. 5: Fotodokumentace	4 listy

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 25.05.2020 16:15:03

Vyhотовeno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy
ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ020A Praha-západ

Obec: 532789 Ptice

Kat.území: 736635 Ptice

List vlastnictví: 1159

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Šimůnek Marek, Do Loužku 71, 25218 Ptice	860516/0168	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 161 346 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: Ptice, č.p. 71, rod.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 161

St. 320 46 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: bez čp/če, garáž

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 320

334/16

295 zahrada

zemědělský půdní
fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění budoucích pohledávek do výše 7.344.000,- Kč, které vzniknou do 20.4.2050

Oprávnění pro

IT credit, s.r.o., Pernerova 502/50, Karlín, 18600

Praha, RČ/IČO: 26444437

Povinnost k

Parcela: St. 161, Parcela: St. 320, Parcela: 334/16

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení
111/09973/14/2/01 ze dne 26.01.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku
27.01.2015 09:48:39. Zápis proveden dne 18.02.2015; uloženo na prac. Praha-
západ

V-1238/2015-210

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky
ze dne 13.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.11.2018 08:20:00. Zápis
proveden dne 10.12.2018.

V-14879/2018-210

Pořadí k 27.01.2015 09:48

Související zápisy

Podzástavní právo

**veškeré pohledávky do výše 60.000.000,- Kč vzniklé po dobu 20 let ode dne uzavření
podzástavní smlouvy**

Oprávnění pro

Artesa, spořitelní družstvo, Škrétova 490/12,

Vinohrady, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 25778722

Listina Smlouva o zastavení pohledávky zajištěné zástavním právem č. 2019-0064/5 ze
dne 29.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.08.2019 14:35:07. Zápis
proveden dne 04.10.2019; uloženo na prac. Praha-západ

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 25.05.2020 16:15:03

Okres: CZ020A Praha-západ

Obec: 532789 Ptice

Kat.území: 736635 Ptice

List vlastnictví: 1159

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

Typ vztahu

V-10736/2019-210

Pořadí k 29.08.2019 14:35

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh
V-3259/2006-210 a V-1369/2011-210 a V-8552/2008-210

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení
111/09973/14/2/01 ze dne 26.01.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku
27.01.2015 09:48:39. Zápis proveden dne 18.02.2015; uloženo na prac. Praha-
západ

V-1238/2015-210

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
V-3259/2006-210 a V-1369/2011-210 a V-8552/2008-210

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení
111/09973/14/2/01 ze dne 26.01.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku
27.01.2015 09:48:39. Zápis proveden dne 18.02.2015; uloženo na prac. Praha-
západ

V-1238/2015-210

Související zápisy

Započetí výkonu zástavního práva

Listina Oznámení o započetí výkonu zástavního práva (§ 1362 obč. zák.) ze dne
30.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.12.2018 08:20:00. Zápis
proveden dne 15.01.2019; uloženo na prac. Praha-západ

Z-7694/2018-210

o Zákaz zcizení

po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

IT credit, s.r.o., Pernerova 502/50, Karlín, 18600
Praha, RČ/IČO: 26444437

Povinnost k

Parcela: St. 161, Parcela: St. 320, Parcela: 334/16

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení
111/09973/14/2/01 ze dne 26.01.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku
27.01.2015 09:48:39. Zápis proveden dne 18.02.2015; uloženo na prac. Praha-
západ

V-1238/2015-210

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky
ze dne 13.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.11.2018 08:20:00. Zápis
proveden dne 10.12.2018.

V-14879/2018-210

Pořadí k 27.01.2015 09:48

o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

pohledávka ve výši 112.936,- Kč a náklady řízení ve výši 26.007,60 Kč

Oprávnění pro

IT credit, s.r.o., Pernerova 502/50, Karlín, 18600
Praha, RČ/IČO: 26444437

Povinnost k

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 25.05.2020 16:15:03

Okres: CZ020A Praha-západ

Obec: 532789 Ptice

Kat.území: 736635 Ptice

List vlastnictví: 1159

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

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: St. 161, Parcela: St. 320, Parcela: 334/16

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 189 EX 400/19-13 ze dne 08.04.2019. Právní moc ke dni 09.04.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.05.2019 17:40:30. Zápis proveden dne 04.06.2019.

V-5430/2019-210

Pořadí k 05.03.2019 00:00

o **Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu**

pohledávka ve výši 278.029,91 Kč

Oprávnění pro

IT credit, s.r.o., Pernerova 502/50, Karlín, 18600
Praha, RČ/IČO: 26444437

Povinnost k

Parcela: St. 161, Parcela: St. 320, Parcela: 334/16

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti č.j. 140 EX 00064/19-014 ze dne 10.06.2019. Právní moc ke dni 11.06.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.07.2019 14:31:59. Zápis proveden dne 14.08.2019.

V-8972/2019-210

Pořadí k 25.04.2019 00:00

o **Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu**

pohledávka ve výši 15.562,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Středočeský kraj, Na Pankráci
1685/17, Nusle, 14021 Praha

Povinnost k

Parcela: St. 161, Parcela: St. 320, Parcela: 334/16

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j. 4353726/19/2102-80542-209109 ÚzP Praha - západ ze dne 11.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.09.2019 15:56:57. Zápis proveden dne 08.10.2019; uloženo na prac. Praha-západ

V-11367/2019-210

Pořadí k 11.09.2019 15:56

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j. 4353726/19/2102-80542-209109 ÚzP Praha - západ ze dne 11.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.09.2019 15:56:57. Zápis proveden dne 08.10.2019; uloženo na prac. Praha-západ

V-11367/2019-210

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j. 4353726/19/2102-80542-209109 ÚzP Praha - západ ze dne 11.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.09.2019 15:56:57. Zápis proveden dne 08.10.2019; uloženo na prac. Praha-západ

V-11367/2019-210

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 25.05.2020 16:15:03

Okres: CZ020A Praha-západ

Obec: 532789 Ptice

Kat.území: 736635 Ptice

List vlastnictví: 1159

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

Typ vztahu

o **Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu**

pohledávka ve výši 81.111,85 Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Středočeský kraj, Na Pankráci
1685/17, Nusle, 14021 Praha

Povinnost k

Parcela: St. 161, Parcela: St. 320, Parcela: 334/16

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 4529638/19/2102-80542-209200 ÚzP Praha-západ ze dne 01.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.10.2019 09:36:21. Zápis proveden dne 24.10.2019; uloženo na prac. Praha-západ V-12206/2019-210

Pořadí k 01.10.2019 09:36

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 4529638/19/2102-80542-209200 ÚzP Praha-západ ze dne 01.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.10.2019 09:36:21. Zápis proveden dne 24.10.2019; uloženo na prac. Praha-západ

V-12206/2019-210

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 4529638/19/2102-80542-209200 ÚzP Praha-západ ze dne 01.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.10.2019 09:36:21. Zápis proveden dne 24.10.2019; uloženo na prac. Praha-západ

V-12206/2019-210

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Vedral, Senovážné náměstí 977/24, 110 00 Praha 1

Povinnost k

Šimůnek Marek, Do Loužku 71, 25218 Ptice, RČ/IČO:
860516/0168

Listina Vyrozmění soudního exekutora o zahájení exekuce 140 EX 00063/19-040 (207 EXE 5738/2019) ze dne 20.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.05.2019 15:44:01. Zápis proveden dne 23.05.2019; uloženo na prac. Praha-západ Z-3568/2019-210

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 161, Parcela: St. 320, Parcela: 334/16

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 140 EX 00063/19-033 ze dne 20.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.05.2019 15:44:06. Zápis proveden dne 24.05.2019; uloženo na prac. Praha-západ

Z-3569/2019-210

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 25.05.2020 16:15:03

Okres: CZ020A Praha-západ

Obec: 532789 Ptice

Kat.území: 736635 Ptice

List vlastnictví: 1159

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

Typ vztahu

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 140 EX 00063/19-045 ze dne 8.7.2019, Exekuční příkaz č.j. 140 EX 00063/19-033 nabyt právní moci dne 22.6.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.07.2019 15:42:45. Zápis proveden dne 15.07.2019; uloženo na prac. Praha-západ
Z-4864/2019-210

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jan Fendrych, Hradecká 2526/3, 130 00 Praha 3

Povinnost k

Šimůnek Marek, Do Loužku 71, 25218 Ptice, RČ/IČO:
860516/0168

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č. j. 132 EX 563/19-8 ze dne 04.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.09.2019 18:02:53. Zápis proveden dne 09.09.2019; uloženo na prac. Praha-západ

Z-6460/2019-210

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 161, Parcela: St. 320, Parcela: 334/16

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 132 EX 563/19- 15 ze dne 05.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.09.2019 18:02:28. Zápis proveden dne 10.09.2019; uloženo na prac. Praha-západ

Z-6458/2019-210

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Šimůnek Marek, Do Loužku 71, 25218 Ptice, RČ/IČO:
860516/0168

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 134 EX 09237/19 - 009 ze dne 11.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.11.2019 12:53:31. Zápis proveden dne 13.11.2019; uloženo na prac. Praha-západ

Z-8005/2019-210

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 161, Parcela: St. 320, Parcela: 334/16

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 134 EX 09237/19 - 017 ze dne 11.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.11.2019 12:53:26. Zápis proveden dne 14.11.2019; uloženo na prac. Praha-západ

Z-8006/2019-210

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. et Mgr. Jiří Leskovjan, Školská 38,
110 00 Praha 1

Povinnost k

Šimůnek Marek, Do Loužku 71, 25218 Ptice, RČ/IČO:
860516/0168

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 189 EX 2874/19-11 k 206 EXE-

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 25.05.2020 16:15:03

Okres: CZ020A Praha-západ

Obec: 532789 Ptice

Kat.území: 736635 Ptice

List vlastnictví: 1159

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

Typ vztahu

7100/2019 ze dne 13.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.11.2019
00:42:21. Zápis proveden dne 18.11.2019; uloženo na prac. Praha
Z-40465/2019-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 161, Parcela: St. 320, Parcela: 334/16

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 189 EX 2874/19-15 ze dne
14.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.11.2019 00:42:25. Zápis
proveden dne 19.11.2019; uloženo na prac. Praha-západ

Z-8234/2019-210

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 189 EX 2874/19-17
ze dne 27.12.2019, exekuční příkaz č.j. 189 EX 2874/19-15 nabytí právní moci
dne 19.12.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.12.2019 04:12:19. Zápis
proveden dne 02.01.2020; uloženo na prac. Praha-západ

Z-9415/2019-210

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. et Mgr. Jiří Leskovjan, LL.M., Školská 695/38 110 00
Praha

Povinnost k

Šimůnek Marek, Do Loužku 71, 25218 Ptice, RČ/IČO:
860516/0168

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 189 EX 2806/19-18 (k 206 EXE
7204/2019) ze dne 03.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.01.2020
16:07:26. Zápis proveden dne 10.01.2020; uloženo na prac. Praha-západ

Z-127/2020-210

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 161, Parcela: St. 320, Parcela: 334/16

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 189 EX 2806/19-21 ze dne
03.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.01.2020 15:21:44. Zápis
proveden dne 15.01.2020; uloženo na prac. Praha-západ

Z-28/2020-210

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 189 EX 2806/19-24
ze dne 7.2.2020, exekuční příkaz č.j. 189 EX 2806/19-21 nabytí právní moci dne
6.2.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.02.2020 21:42:07. Zápis proveden
dne 11.02.2020; uloženo na prac. Praha-západ

Z-796/2020-210

o **Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva**

Oprávnění pro

IT credit, s.r.o., Pernerova 502/50, Karlín, 18600
Praha, RČ/IČO: 26444437

Povinnost k

Parcela: St. 161, Parcela: St. 320, Parcela: 334/16

Listina Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského
zástavního práva 183 EX 218/20-6 ze dne 03.02.2020. Právní účinky zápisu k
okamžiku 03.02.2020 20:00:30. Zápis proveden dne 11.02.2020.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 25.05.2020 16:15:03

Okres: CZ020A Praha-západ

Obec: 532789 Ptice

Kat.území: 736635 Ptice

List vlastnictví: 1159

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

Typ vztahu

Z-684/2020-210

o Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva

Oprávnění pro

IT credit, s.r.o., Pernerova 502/50, Karlín, 18600

Praha, RČ/IČO: 26444437

Povinnost k

Parcela: St. 161, Parcela: St. 320, Parcela: 334/16

Listina Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva 183 EX 217/20-6 ze dne 03.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.02.2020 20:00:33. Zápis proveden dne 11.02.2020.

Z-685/2020-210

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. et Mgr. Jiří Leskovjan, Školská 38,
110 00 Praha 1

Povinnost k

Šimůnek Marek, Do Loužku 71, 25218 Ptice, RČ/IČO:

860516/0168

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 189 EX 161/20-11 k 207 EXE-5338/2020 ze dne 21.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.02.2020 08:11:45. Zápis proveden dne 25.02.2020; uloženo na prac. Praha

Z-7595/2020-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 161, Parcela: St. 320, Parcela: 334/16

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č. j. 189 EX 161/20-14 ze dne 21.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.02.2020 08:11:49. Zápis proveden dne 26.02.2020; uloženo na prac. Praha-západ

Z-1387/2020-210

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Usnesení soudu ve věci projednání dědictví D 1132/1999 13 D 1132/99-45 právní moc dne 24.6.2000
13 D 1132/99-46 právní moc dne 10.11.2000.

POLVZ:13/2001

Z-8400013/2001-210

Pro: Šimůnek Marek, Do Loužku 71, 25218 Ptice

RČ/IČO: 860516/0168

- o Kolaudační rozhodnutí Č.j.1094-524/KR/04-K ze dne 16.07.2004. Právní moc ke dni 09.08.2004.

Z-7062/2006-210

Pro: Šimůnek Marek, Do Loužku 71, 25218 Ptice

RČ/IČO: 860516/0168

- o Smlouva kupní ze dne 19.08.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.08.2008.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 25.05.2020 16:15:03

Okres: CZ020A Praha-západ

Obec: 532789 Ptice

Kat.území: 736635 Ptice

List vlastnictví: 1159

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

Listina

Pro: Šimůnek Marek, Do Loužku 71, 25218 Ptice

V-8636/2008-210

RČ/IČO: 860516/0168

o Smlouva kupní ze dne 22.02.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.02.2011.

Pro: Šimůnek Marek, Do Loužku 71, 25218 Ptice

V-1368/2011-210

RČ/IČO: 860516/0168

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m ²]
334/16	20200	295

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-západ, kód: 210.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 25.05.2020 16:24:39

Ověřuji pod pořadovým číslem V 1402/2020, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z listů, odpovídá výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

V dne

Podpis Razítko



326/55

326/54

326/36

326/56

532

Do Louz

326/57

326/62

326/59

326/58

326/46

335/3

161

334/16



320

489

163

334/17

165

334/15

162

335/6

334/23

334/18

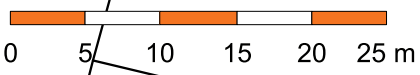
611

160

334/10

334/14

1:500



1

587



326/55

326/54

326/36

326/57

326/62

326/58

326/59

326/46

532

489

551

335/3

161

334/16

320

163

334/17

165

334/15

162

334/18

335/6

334/23

334/10

611

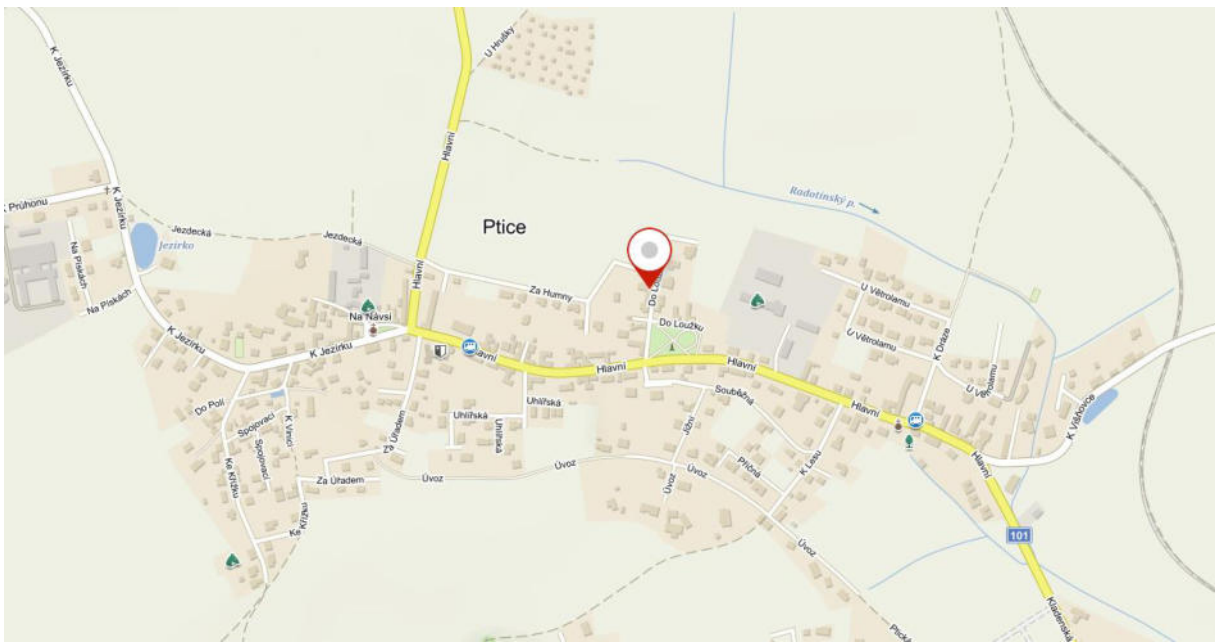
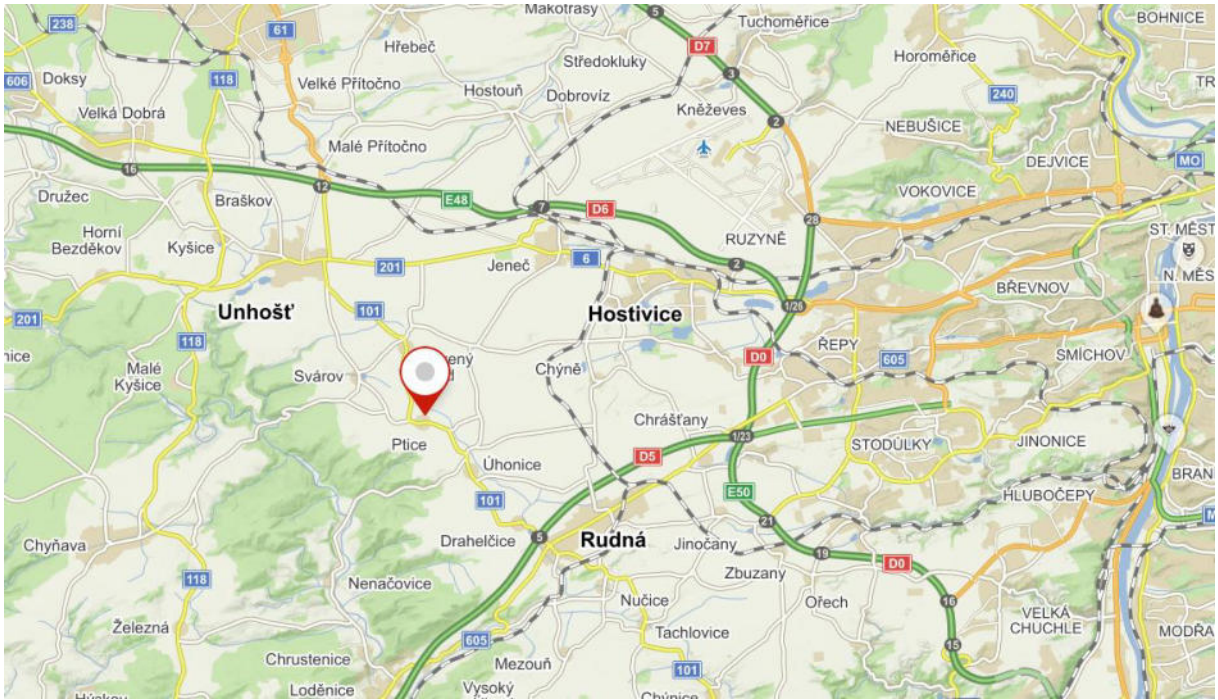
587

334/14

1:500



Do Louzka





Pohled na RD z JV strany



Pohled na čelní štít RD z J strany



Pohled na samostatnou garáž ze S strany



Pohled na RD z J strany



Zahrada RD



Dvůr



Hala se schodištěm



Hala se vstupem do pokoje



Obývací pokoj



Obývací pokoj s kuchyňským koutem



Kuchyňský kout



Obývací pokoj s krbem



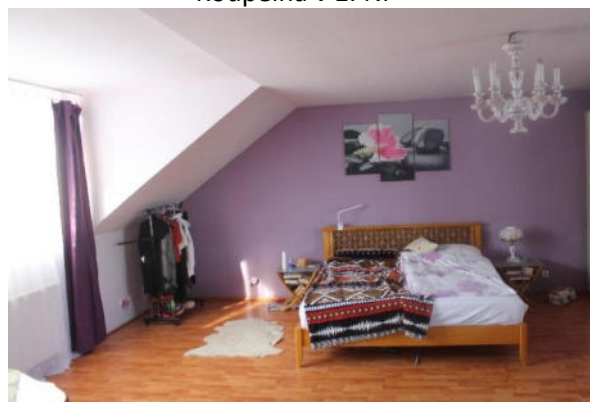
Spíž přístupná z kuchyňské části



Koupelna v 1. NP



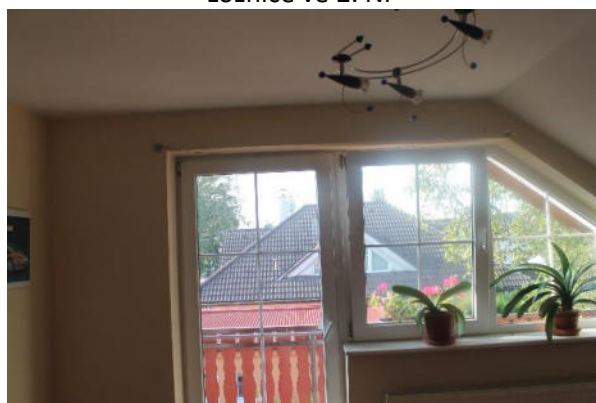
Hala ve 2. NP



Ložnice ve 2. NP



Vstup do ložnice s balkónem do J strany



Ložnice s balkónem do J strany



Koupelna ve 2. NP



Koupelna ve 2. NP



Přístavba navazující na Z štít RD



Interiér garáže