

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 9/7099/2015**

**Pozemek čís. parcely St. 74,  
budova č.p. 74 a další stavby tvořící součást  
a příslušenství oceňovaného pozemku,  
k.ú.Řitka, v ulici Pražská, v obci Řitka,  
okres Praha - západ, Středočeský kraj**



<b>ID (Surveyor´s Report):</b> <b>9/7099/2015</b>		<b>LV no.:</b> <b>459</b>			
<b>Name of subject / Předmět ocenění</b> Pozemek čís. parcely St. 74, budova č.p. 74 a další stavby tvořící součást a příslušenství oceňovaného pozemku, k.ú. Řitka, v ulici Pražská, v obci Řitka, okres Praha - západ, Středočeský kraj					
<b>Address of subject / Adresa majetku:</b> Pražská č.p. 74, 252 03 Řitka					
<b>Purpose of Appraisal / Účel ocenění:</b> Odhad obvyklé ceny nemovitých věcí pro postup podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění					
Cost value: Věcná hodnota:		6.538.644 Kč		<b>Market value / Tržní hodnota po odpočtu ceny věcného břemene bytu a užívání</b> <b>3.260.000 Kč</b>	
Yield value: Výnosová hodnota:		4.016.135 Kč		<b>Common price / Obvyklá cena po odpočtu ceny věcného břemene bytu a užívání</b> <b>3.260.000 Kč</b>	
Comparative value: Porovnávací hodnota:		Nebyla stanovena Kč		<b>Quick sale: (validity 6 monts): Rychlý prodej (platnost 6 měsíců):</b> <b>nestanoveno Kč</b>	
Number of properties: Počet objektů:		1 (budova občanské vybavenosti)		<b>LAND / POZEMEK</b>	
Main building: Hlavní stavba:		budova č.p. 74		Číslo parcel Parcel of land nr.	St. 74
Appurtenances: Příslušenství:		další stavby: přípojky IS, oplocení, vrata, vrátka, studna, kanalizační jímka, zpevněné plochy		Size: Velikost	1345 m <sup>2</sup>
Location in the town: Poloha v obci:		širší centrum obce Řitka		Type: Druh	zastavěná plocha a nádvoří
Infrastructure: Infrastruktura		v obci Řitka základní, rozšířená ve městě Černošice, případně ve městě Mníšek pod Brdy, úplná v Hlavním městě Praha		Unit price: Jednotková cena	1 600 Kč/m <sup>2</sup>
<b>MAIN PROPERTY / HLAVNÍ OBJEKT</b>				<b>LEASE / PRONÁJEM</b>	
Construction system: Konstrukční systém:		zděný z cihel		Whole property: Celá nemovitost:	542,62 m <sup>2</sup>
Built-up area: Zastavěná plocha:		359,82 m <sup>2</sup>		Resident area: Bytové plochy:	188,05 m <sup>2</sup>
Floor area: Podlahová plocha (užitná):		542,62 m <sup>2</sup>		Storage area: Skladové a ostatní plochy:	prodejna – 257,61 m <sup>2</sup> sklepy - 96,96 m <sup>2</sup>
Built-up space: Obestavěný prostor:		2137,22 m <sup>3</sup>		Other and manufacturing: Ostatní	m <sup>2</sup>
Unit price: Jednotková cena:		Kč/m <sup>2</sup>		Income: Příjem:	457.944 Kč
Building finished in year Rok pořízení:		1955		Cost: Náklady:	92.000 Kč
Wear (average): Znehodnocení:		50 %		Capitalization rate: Kapitalizační míra:	8,50, 10,50 %

**Property right / Vlastnické právo:**

Podle části A listu vlastnictví č. 459 ze dne 25.9.2014 jsou oceňované nemovité věci ve vlastnictví paní Reginy Jaroschové, bytem Pražská 74, 252 03 Řitka.

**Restricting conditions / omezující podmínky:**

Podle části C listu vlastnictví č. 459 ze dne 25.9.2014 jsou oceňované nemovité věci omezeny následujícím omezením:

- zástavním právem smluvním ve výši 3.000.000,-Kč a příslušenství ve prospěch České spořitelny, a.s. (IČ 45244782), a to na základě Smlouvy o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 7.9.2001. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.9.2001 (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze ocenění).

-věcným břemenem bytu a užívání ve prospěch pana Mgr.Petra Kotta, a to na základě Smlouvy o zřízení věcného břemene – úplatné ze dne 16.1.2004, právní účinky vkladu práva ke dni 27.2.2004 (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze ocenění).

-exekučními příkazy k prodeji nemovitosti (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze ocenění).

-nařízením exekucí (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze ocenění).

Stanovená obvyklá cena nemovitých věcí nezohledňuje výše uvedená omezení evidovaná v části C listu vlastnictví č. 459, vyjma věcného břemene bytu a užívání.

Jiné omezující podmínky, například z nájemní smlouvy, nebyly zjištěny.

**Real burden / věcná břemena:**

Podle části C listu vlastnictví č. 459 ze dne 25.9.2014 je vlastnické právo k oceňovaným nemovitým věcem omezeno - věcným břemenem bytu a užívání ve prospěch pana Mgr.Petra Kotta, a to na základě Smlouvy o zřízení věcného břemene – úplatné ze dne 16.1.2004, právní účinky vkladu práva ke dni 27.2.2004 (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze ocenění).

Dle výše uvedené smlouvy V-1263/2004-210 je věcné břemeno specifikováno na byt v podkroví budovy č.p. 74. Doba trvání věcného břemene do 31.12.2019.

**Ocenění věcného břemene:**

Ocenění výše uvedeného věcného břemene je provedeno výpočtem obecné ceny věcného břemene jako užitku oprávněného. Výpočet ceny věcného břemene ukazuje tabulka v následující části posudku.

**Mortgages: / zástavní práva:**

Podle části C listu vlastnictví č. 459 ze dne 25.9.2014 jsou oceňované nemovité věci omezeny následujícím zástavním právem:

- zástavním právem smluvním ve výši 3.000.000,-Kč a příslušenství ve prospěch České spořitelny, a.s. (IČ 45244782), a to na základě Smlouvy o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 7.9.2001. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.9.2001 (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze ocenění).

**Legal and structural state / stavebně právní stav:**

Budova č.p. 74 na p.p.č. St. 74 je v katastru nemovitostí evidována se způsobem využití jako budova občanské vybavenosti. Ke dni ocenění je objekt užíván jako budova občanské vybavenosti (nebytové prostory v 1.NP, byt v podkroví), tzn., skutečný stav je v souladu se stavem evidovaným v katastru nemovitostí.

**Část stavby č.p. 74 na pozemcích jiných vlastníků:**

Podle dostupné katastrální mapy bylo zjištěno, že část stavby č.p. 74 se nachází na pozemcích jiných vlastníků, konkrétně na pozemcích čís. parcel 207/1 a 286.

Doporučujeme usilovat o narovnání vlastnických vztahů k částem pozemků, na kterých se nachází stavba č.p. 74, tzn., usilovat o odkoupení části pozemků čís. parcel 207/1 a 286.

**Zakreslení v katastrální mapě:**

Dále bylo zjištěno, že skutečný stav zcela neodpovídá zakreslení v katastrální mapě. V katastrální mapě není zakreslena přístavba zádveří směrem do zahrady.

**Weak points / slabé stránky:**

- část stavby se nachází na pozemcích jiných vlastníků

**Strong points / silné stránky:**

- situování ve vhodné části obce v návaznosti na komerční využití prostor v 1.NP
- situování při hlavní průjezdni komunikaci obcí
- dobré dopravní spojení s okolními městy, zejména městem Černošice a s Hlavním městem Praha
- budova v poměrně dobrém stavebně technickém stavu
- v 1.NP prostory užívány jako prodejna potravin (samoobsluha) s dlouhodobým pronájmem

**Background Papers / podklady:**

a/ výpis z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 459 pro k.ú. Řitka, obec Řitka, prokazující stav evidovaný k datu 25.9.2014, vyhotovený dálkovým přístupem do katastru nemovitostí

b/ katastrální a ortofoto mapa pro část k.ú. Řitka, vyhotovená z dálkového nahlížení do katastru nemovitostí

c/ tržní ocenění č. 27/2001, ze dne 14.7.2001, vypracoval Ing. Jana Opočenská

d/ Nájemní smlouva na nebytové prostory prodejny v 1.NP ze dne 11.8.2001+ dodatky k nájemní smlouvě (nájem, změna nájemce)

e/ Smlouva o zřízení věcného břemene V-1263/2004-210 ze dne 16.1.2004, právní moc ke dni 27.2.2004

f/ zjištění při prohlídce na místě

**Tour / prohlídka**

Prohlídka nemovitých věcí byla provedena dne 9.12.2014 , za účasti vlastníka paní Reginy Jaroschové.

**IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE**

Kód katastrálního území	745804
Název katastrálního území :	Řitka
Kód obce :	539651
Název obce :	Řitka
Počet obyvatel obce :	1005
Datum stanovení počtu obyvatel :	01.02.2014
Kód okresu :	CZ020A
Název okresu :	Praha - západ
Název kraje :	Středočeský
Poloha v obci :	širší centrum obce Řitka

**Infrastructure / Infrastruktura:**

Obec Řitka patří se svými více než 1000 obyvateli ke středně velkým obcím Středočeského kraje, okresu Praha – západ a z důvodu situování v blízkosti města Černošice (cca 7 km severním směrem) a velmi dobrého dopravního spojení s Hlavním městem Prahou po silnici R4 vhodnou a vyhledávanou pro potřeby bydlení (cca 26 km jihozápadně od centra Hlavního města Prahy).

Obec Řitka disponuje základní občanskou vybaveností (obecní úřad, školka, obchod se základním sortimentem, restaurace, sportoviště, služby).

S rozšířenou občanskou vybaveností jsou obyvatelé orientováni zejména na město Černošice, případně na Hlavní město Prahu, kde se nachází úplná občanská vybavenost včetně vysokého školství.

Po dopravní stránce je obec velmi dobře dostupná po rychlostní komunikaci R4 (Dobříš – Mníšek pod Brdy – Řitka - Jíloviště), po které je dostupné Hlavní město Praha (s exitem 15) a dále po silnicích třetích tříd. V obci je zavedena autobusová doprava.

Z inženýrských sítí je v obci proveden rozvod elektrického proudu, rozvod veřejného vodovodu, kanalizace a rozvod zemního plynu a telefonu

**Property location / Poloha nemovitostí:**

Oceňované nemovité věci jsou situovány v širším centru obce Řitka, při hlavní průjezdni komunikaci obcí, v zástavbě staveb občanské vybavenosti a staveb rodinných domů.

## Short description property / stručný popis majetku:

### Budova č.p. 74:

Budova č.p. 74 je samostatně stojící stavba, která je součástí pozemku čis. parcely St. 74, k.ú. Řitka. Část stavby se nachází na pozemcích jiných vlastníků, konkrétně na pozemcích čis. parcel 207/1 a 286 (viz. zakreslení v katastrální mapě v příloze ocenění)

### Dispoziční řešení:

Budova je situována jako samostatně stojící, je částečně podsklepená, má jedno nadzemní podlaží (přízemí) a podkroví ve střeše převážně valbového tvaru a částečně plochá (užívána jako venkovní terasa k bytu v podkroví).

### Podrobná vnitřní dispozice:

1.PP – sklepní prostory – přístupné z chodby bytu

### Prodejna:

1.NP – prostor prodejny, sklad, kancelář, WC, chodba (WC, umývadlo, výlevka), 2x přistavěný sklad k prodejně

### Jednotka – byt:

Podkroví – jednotka - byt o velikosti 4+1 s příslušenstvím, sestávající se zádveří se schodištěm, obývacího pokoje, kuchyně, jídelny, 2x pokoje, chodby, technické místnosti, WC, koupelny a venkovní terasy

### Konstrukční řešení a vybavení:

Stavba má svislé nosné konstrukce zděné z cihel, základy jsou zděné bez izolace proti zemní vlhkosti, stropy jsou montované, betonové, tvořeny betonovými nosníky+desky, schodiště do 1.PP je betonové, do podkroví je betonové s povrchem z keramické dlažby, střecha je převážně dřevěná vázaná valbového tvaru, a částečně plochá (užívána jako venkovní terasa k jednotce v podkroví), střešní krytina je převážně tvořena eternitovými šablonami, na části užívané jako venkovní terasa je prkenný povrch, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu, podlahy jsou v nebytových prostorech v 1.NP betonové, s povrchovou úpravou z keramické dlažby, v 2.NP betonové, s povrchovou úpravou z keramické dlažby a plovoucí laminátové podlahy. V 1.NP výplně otvorů tvoří částečně kovové výkladce (u prodejny), částečně jsou tvořeny dřevěnými špaletovými okny, v podkroví (jednotce – bytě) jsou osazena částečně plastová okna s izolačním dvojsklem a střešní okna. Vstupní dveře do prodejny jsou kovové se skleněnou výplní, výkladce v prodejně jsou kovové, vstupní dveře do jednotky - bytu z nádvoří jsou plastové, vnitřní dveře jsou dřevěné plné a prosklené do ocelových zárubní. Vnitřní omítky (provozovně) jsou štukové, v sociálním zázemí doplněné keramickým obkladem, v podkroví (jednotce – bytě) jsou štukové, v kuchyni a sociálním zázemí doplněné keramickým obkladem. Vnější omítky jsou částečně štukové hladké (z pohledu z ulice) a částečně břizolitové (z pohledu z nádvoří), částečně doplněné keramickým obkladem (v soklové části a okolo výkladců z pohledu z ulice).

Budova má vnitřní rozvody elektrického proudu, vody, kanalizace, zemního plynu a telefonu. Vytápění objektu je řešeno dvěma etážovými plynovými kotly, samostatně pro prostory prodejny v 1.NP a jednotky – bytu v podkroví, zdrojem teplé užitkové vody jsou elektrické zásobníkové ohříváče. Rozvody vody jsou plastové, napojené na veřejný řad, s možností přepojení na vlastní studnu přes domácí vodárnu v 1.PP. Rozvody kanalizace jsou plastové, napojené na veřejný řad (v minulosti napojené na kanalizační jímku – nefunkční). K datu místního šetření sociální zázemí v 1.NP (provozovně) je vybavení standardní pro daný způsob užívání (WC, umývadlo, výlevky) a v podkroví (jednotka – byt) novodobé standardní (WC, rohová vana, 2x umývadlo). Kuchyně (v podkroví) je k datu místního šetření vybavena kuchyňskou linkou, elektrickým sporákem a digestoří. Nebytové prostory v 1.NP (prodejna) jsou vybaveny zařízovacími předměty pro potřeby daného provozu, tj. prodejny (mj. mrazicí box).

Budova je opatřena bleskosvodem.

### Stáří a stavební stav:

Z dostupných informací byla původní budova postavena v roce 1955, její stáří ke dni ocenění je tedy 60 let. V roce 1965 byla provedena přístavba (sklad). V roce 1993 byla provedena nástavba a zřízení jednotky – bytu v podkroví. V letech 1997 – 2001 byly provedeny stavební úpravy, které zahrnovaly: výměnu povrchů podlah a vnitřních dveří v podkroví, jednotce – bytě, dále výměnu oplocení kolem celého pozemku, nová vjezdová vrata a vrátka. V 1.NP v prostorech prodejny byly provedeny dispoziční změny – spojení s bývalým menším obchodem (občerstvení) vznikl prostor pro samoobsluhu, dále byly provedena výměna zařízovacích předmětů v sociálním zázemí prodejny, nový mrazicí box a částečně oprava vnější omítky včetně probarvení (z pohledu z ulice). Stav prvků dlouhodobé životnosti je dobrý.

Celkový stavebně technický stav lze v návaznosti na výše uvedené hodnotit jako poměrně dobrý.

### Další stavby:

Součástí oceňovaného pozemku jsou další stavby, tvořící součást a příslušenství pozemku.

V řešeném případě se jedná zejména o přípojky inženýrských sítí (elektro, voda, kanalizace, zemní plyn, telefon), vrata, vrátka, oplocení, vlastní studna, kanalizační jímka (nefunkční).

Stavby tvořící součást a příslušenství pozemku nejsou samostatně oceněny a v celkové obvyklé ceně jsou zohledněny.

**Pozemek:**

Předmětem ocenění je pozemek čis. parcely St. 74, k.ú. Řitka, obec Řitka.

Pozemek čis. parcely St. 74 je částečně zastavěn budovou č.p. 74, částečně tvoří nádvoří a zahradu k budově, část tvoří parkovací plochy před budovou (směrem do ulice Pražská), část pozemku tvoří veřejné prostranství.

Pozemek je napojen na v místě dostupné inženýrské sítě, tj. elektrický proud, vodovod, kanalizaci, zemní plyn a telefon.

Přístup k pozemku je z veřejné zpevněné komunikace, pozemku čis. parcely 302/4 (silnice/ostatní plocha), který je ve vlastnictví obce Řitka.

Přístup a příjezd lze hodnotit jako bezproblémový.

Výměra pozemku je patrná z listu vlastnictví v příloze, tvar je patrný z katastrální mapy v příloze ocenění

## OCENĚNÍ PRÁV A ZÁVAD SPOJENÝCH S NEMOVITÝMI VĚCMI

Podle části C listu vlastnictví č. 459 ze dne 25.9.2014 je vlastnické právo k oceňovaným nemovitým věcem omezeno - věcným břemenem bytu a užívání ve prospěch pana Mgr. Petra Kotta, a to na základě Smlouvy o zřízení věcného břemene – úplatné ze dne 16.1.2004, právní účinky vkladu práva ke dni 27.2.2004 (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze ocenění).

Dle výše uvedené smlouvy V-1263/2004-210 je věcné břemeno specifikováno na byt v podkroví budovy č.p. 74. Doba trvání věcného břemene do 31.12.2019. Věcné břemeno bylo sjednáno za úplatu v celkové výši 270.000,-Kč, která byla splatná po částkách ve výši 18.000,-Kč. Podle dostupných informací byla celá úplata uhrazena.

Ocenění výše uvedeného věcného břemene, které se vztahuje k nemovité věci (k bytu v podkroví), je provedeno výpočtem obecné ceny věcného břemene jako užítku oprávněného. Roční užitek je stanoven na základě obvyklého nájemného, které je aplikováno mj. pro výpočet výnosové hodnoty nemovité věci (byt v podkroví).

Výpočet ceny věcného břemene ukazuje následující tabulka:

### Výpočet ceny věcného břemene užívání nemovitých věcí

Dosažitelné měsíční nájemné		Kč/měsíc	14.250,50
Dosažitelné roční nájemné celkem		Kč/rok	171.006,00
Roční užitek oprávněného z věcného břemene	U	Kč/rok	171.006,00
Doba trvání věcného břemene dle smlouvy (2004 – 2019)		roků	16
Počet let užívání práva od data ocenění (do roku 2019)	n	roků	5
Uvažovaná míra kapitalizace		%	5,00
Uvažovaná míra kapitalizace setinná	i		0,05
Úročitel	q		1,05
Vzorec použitý pro výpočet (součet diskontovaných konstantních příjmů po určitou dobu)	$U \times (q^n - 1) / (q^n \times i)$		
Cena věcného břemene		Kč	740.367,39
<b>Cena věcného břemene evidovaného na LV č. 459 (zaokrouhleno na desetitisíce)</b>		<b>Kč</b>	<b>740.000,00</b>

Podle části C listu vlastnictví č. 459 ze dne 25.9.2014 jsou dále oceňované nemovité věci omezeny následujícími omezeními:

- zástavním právem smluvním ve výši 3.000.000,-Kč a příslušenství ve prospěch České spořitelny, a.s. (IČ 45244782), a to na základě Smlouvy o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 7.9.2001. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.9.2001 (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze ocenění).

-exekucními příkazy k prodeji nemovitosti (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze ocenění).

-nařízením exekucí (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze ocenění).

**Výše uvedená omezení nejsou v celkovém návrhu obvyklé ceny zohledněna, neboť ta dražbou zaniknou a nemají tedy na obvyklou cenu vliv.**

## HODNOCENÍ A ZÁVĚR

Obvyklá cena (tržní hodnota) pozemku čis. parcely St. 74, budovy č.p. 74 a dalších staveb tvořících součást a příslušenství oceňovaného pozemku, k.ú. Řitka, v ulici Pražská, v obci Řitka, okres Praha - západ, Středočeský kraj, stanovená na základě provedené analýzy, s použitím metod pro odhad obvyklé ceny (tržní hodnoty), uvedených v příložené tabulce, činí ke dni ocenění 9. prosince 2014 (po zaokrouhlení)

**4.000.000,- Kč**

Slovy: Čtyřmilióny Kč

### **Zohlednění věcného břemene:**

Podle části C listu vlastnictví č. 459 ze dne 25.9.2014 je vlastnické právo k oceňovaným nemovitým věcem omezeno - věcným břemenem bytu a užívání ve prospěch pana Mgr. Petra Kotta, a to na základě Smlouvy o zřízení věcného břemene – úplatné ze dne 16.1.2004, právní účinky vkladu práva ke dni 27.2.2004 (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze ocenění).

Cena výše uvedeného věcného břemene je stanovena v předcházející části posudku a činí ke dni ocenění 9. prosince 2014 (po zaokrouhlení)

**740.000,- Kč**

Slovy: Sedmsetčtyřicettisíc Kč

**Po zohlednění ceny věcného břemene stanovujeme obvyklou cenu (tržní hodnotu) pozemku čis. parcely St. 74, budovy č.p. 74 a dalších staveb tvořících součást a příslušenství oceňovaného pozemku, k.ú. Řitka, v ulici Pražská, v obci Řitka, okres Praha - západ, Středočeský kraj, na základě provedené analýzy, s použitím metod pro odhad obvyklé ceny (tržní hodnoty), uvedených v příložené tabulce, ke dni ocenění 9. prosince 2014 ve výši**

**3.260.000,- Kč**

Slovy: Třimilónydvěstěšedesáttisíc Kč

ENI CONSULT, spol. s r.o. podává znalecký posudek jako znalecký ústav zapsaný Ministerstvem spravedlnosti ČR dne 13.1.1999 pod zn. 212/98-ODO do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny nemovitého a movitého majetku.

Znalecký posudek je veden pod pořadovým číslem 9/7099/2015.

Vypracoval: Lukáš Kajgr

Ing. Vladimír Hůda  
jednatel

V Mostě, dne 12. ledna 2015