

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 292-5-2013**

O ceně nemovitosti rodinný dům č.p 93 s příslušenstvím a pozemky parc.č.193 a parc.č. 1/3, v obci Lázně Toušeň, katastrální území Lázně Toušeň, okres Praha - východ.



**Objednatel znaleckého posudku:** Exekutorský úřad Beroun

Pan Mgr. Pavel Dolanský  
Palackého 31/2  
266 01 Beroun

**Účel znaleckého posudku:** Stanovení ceny podle platného cenového předpisu pro potřebu exekutorského úřadu v Berouně

**Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb. a č. 350/2012 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb., podle stavu ke dni 7.3.2013 znalecký posudek vypracoval:**

Ing. Jan Duška  
Smaragdová 434/35  
154 00 Praha-Slivenec  
telefon: 731601709  
e-mail: jan.duska@volny.cz

Znalecký posudek obsahuje 16 stran textu včetně titulního listu + 7 stran příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Praze 22.3.2013

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

Znalci se ukládá označit a ocenit nemovitosti a jejich příslušenství, a jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené, a to:

1. pozemek parc.č.1/3 o výměře 528 m<sup>2</sup> - zahrada, zemědělský půdní fond,
2. pozemek st. parc.č. 139 o výměře 219 m<sup>2</sup> - zastavěná plocha a nádvoří,
3. budova č.p.93- bydlení , na pozemku st. parc.č.139,

vše v katastrálním území 767859 Lázně Toušeň, obec 538914 Lázně Toušeň, zapsáno na listu vlastnictví 375, vedeném Katastrálním úřadem pro střeďočeký kraj, Katastrální pracoviště Praha - východ.

### **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění: Rodinný dům č.p 93  
Adresa předmětu ocenění: Hlavní 93  
250 89 Lázně Toušeň  
Kraj: Střeďočeký  
Okres: Praha-východ  
Obec: Lázně Toušeň  
Katastrální území: Lázně Toušeň  
Počet obyvatel: 1 257

Výchozí cena stavebního pozemku  $C_p = 35 + (a - 1000) * 0,007414 = 36,9054 \text{ Kč/m}^2$

kde  $a$  je počet obyvatel v obci (pokud je  $a < 1000$ ; použije se  $a = 1000$ )

Základní cena podle §28 odst. 1 písm. k): 36,91 Kč/m<sup>2</sup>

### **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka nemovitosti se zaměřením byla provedena dne 7.3.2013 za přítomnosti paní Aleny Davídkové.

### **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

- Usnesení Okresního soudu Praha -východ, číslo jednací 28 Nc12426/2008-2 ze dne 2.9.2008
- Usnesení o ustanovení znalce č.j.015 EX 710/2008 -80 ze dne 26.2.20013, které vydal Exekutorský úřad v Berouně
- projektová dokumentace plynovodu zpracovaná T. Koderem
- Výpis z katastru nemovitostí LV 375 pro katastrální území Lázně Toušeň, vydaný Katastrálním úřadem pro Střeďočeký kraj, Katastrální pracoviště Praha -východ , ze dne 25.2.2013
- Informace získané při místním šetření
- Záznam z prohlídky a zaměření nemovitost
- Znalecký posudek č.940-92/2010, který vypracoval znalec Ing. Luboš Hošek, 5.května 662, 336010 Blovice, dne 23.5.2010 ( zapůjčený Alenou Davídkovou)
- Indexy cen stavebních prací (ICSP) vydaný Statistickým úřadem
- Zákon č. 151/1997 ( o oceňování majetku) ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., a č. 188/2011 Sb.
- Vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů , ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška), jak vyplývá ze změn provedených vyhláškami č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb. a č. 387/2011 Sb.
- Prof. Ing. Albert Bradáč, Doc.JUDr. Josef Fiala - Nemovitosti - oceňování a právní vztahy, Přepřacované vydání, Linde 2004

- Znalec, časopis komory soudních znalců České republiky, ročníky XV až XXI
- Databáze realitních kanceláří.

## **5. Vlastnické a evidenční údaje**

Vlastník stavby: 585626/0377, Paní Alena Davídková, Hlavní 93/2, 25089 Lázně Toušeň,  
vlastnictví: výhradní  
Vlastník pozemku: 585626/0377, Paní Alena Davídková, Hlavní 93/2, 25089 Lázně Toušeň,  
vlastnictví: výhradní

Podle výpisu z katastru nemovitosti ze dne 25.2.2013 (LV č. 375, k.ú. Lázně Toušeň)

A) Vlastník:

Davídková Alena, Hlavní 93, 25089 Lázně Toušeň, identifikátor 585626/0377

B) Nemovitosti:

pozemek st. parc.č. 139 zastavěná plocha a nádvoří 219 m<sup>2</sup>

pozemek parc.č.1/3 zahrada 528 m<sup>2</sup>

rodinný dům č.p.93 na pozemku st. 139

## **6. Dokumentace a skutečnost**

Objednatel předložil výše uvedené doklady, tj. projekt plynovodu. Znalec v rámci místního šetření provedl prohlídku nemovitosti, změřil veškeré výměry nezbytné k vypracování posudku, posoudil použité konstrukce, technický stav a stav údržby a užívání. Posoudil vedlejší stavby, venkovní úpravy a porosty na oceňovaných pozemcích.

## **7. Celkový popis nemovitosti**

Zájmová nemovitost se nachází v zastavěné části obce Lázně Toušeň vedle hlavní silnice. Oceňovaný dům je přízemní zděný rodinný dům se sklonitou střechou a který je částečně podsklepený. Je napojený na veškeré inženýrské sítě a přístupný je z hlavní silnice. Pozemek je terasovitý obdélníkového půdorysu. Příslušenstvím nemovitosti je garáž, venkovní úpravy a porosty. Okolní nemovitosti jsou rodinné domy.

## **8. Obsah znaleckého posudku**

### **1. Ocenění staveb**

#### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Rodinný dům č.p. 93

#### **1.2. Příslušenství**

1.2.1. Garáž.

### **2. Ocenění pozemků**

2.1. Pozemky st. parc.č. 139 a parc.č. 1/3

### **3. Ocenění trvalých porostů**

3.1. Porosty

## **B. Znalecký posudek**

### **Popisy objektů, výměra, hodnocení**

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb. a č. 350/2012 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### **1. Ocenění staveb**

#### **1.1. Hlavní stavby**

##### **1.1.1. Rodinný dům č.p. 93**

#### **Popis:**

Zájmová nemovitost je částečně podsklepený rodinný domek. Původní domek jehož stáří se odhaduje na cca 100 let měl obdélníkový půdorys. Domek prošel komplexní rekonstrukcí v polovině šedesátých let. V průběhu devadesátých let byly provedeny přístavby, vyměněna okna a střešní krytina a provedena kanalizační přípojka.

Domek je řešen jako jednobytový. Dispozici tvoří tři pokoje, chodba, kuchyně, koupelna a WC. K východní obvodové stěně byla přistavěna nebytová místnost přístupná z chodníku (dříve pro prodej květin a dnes nevyužívaná) a zastřešené zápraží.

Základové konstrukce ze základových betonových a kamenných pasů. Svislé konstrukce vrchní stavby ze smíšeného zdiva (pálená cihla + kámen). Stropní konstrukce jsou s rovným podhledem. Krov klasický dřevěný tesařsky vázaný, střešní krytina je provedena z pálených tašek. Bleskosvod se nevyskytuje. Klempířské střešní prvky a parapety z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky vápenné štukové, fasádní břizolitové. Podlahy obytných místností jsou vlysové, podlahové krytiny z PVC a kobereců. Podlahy ostatních místností z keramické dlažby. Obklady keramické koupelně, WC a kuchyni. Okna dřevěná, dveře dřevěné klasické do ocelových zárubní. Rodinný domek je vytápěn ústředně plynovým kotlem umístěným ve sklepě. Ohřev TUV zabezpečuje elektrický bojler. Objekt má kompletní rozvody kanalizace a vody. Voda z obecního řadu, kanalizace ústí do veřejné kanalizace. Elektroinstalace v provedení světelném i motorovém. Zemní plyn zaveden.

Rodinný domek se nachází v dobrém technickém stavu odpovídajícímu stáří při provádění běžné údržby.

Objekt splňuje kritéria rodinného domu. Jeho obestavěný prostor nepřevyšuje 100m<sup>3</sup> a proto bude oceněn podle § 26a ( porovnávacím způsobem). Objemový podíl přístavby je menší než 50%. Popisy hodnocených znaků, charakteristik jejich kvalitativních pásem, a jejich hodnoty jsou uvedeny dále v posudku.O

#### **Zatřídění pro potřeby ocenění:**

|                 |                                      |
|-----------------|--------------------------------------|
| Typ objektu:    | Rodinný dům § 26a porovnávací metoda |
| Poloha objektu: | Praha – východ                       |
| Stáří stavby:   | 100 let                              |

Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 20a): 7 035,- Kč/m<sup>3</sup>

### Zastavěné plochy a výšky podlaží:

|       |                  |   |                       |
|-------|------------------|---|-----------------------|
| 1.PP: | 10,6*7,7         | = | 81,62 m <sup>2</sup>  |
| 1.PP: | 14,9*7,7+3,3*7,5 | = | 139,48 m <sup>2</sup> |

| Název podlaží | Zastavěná plocha      | Konstrukční výška |
|---------------|-----------------------|-------------------|
| 1.PP:         | 81,62 m <sup>2</sup>  | 2,50 m            |
| 1.PP:         | 139,48 m <sup>2</sup> | 2,50 m            |

### Obestavěný prostor:

Rodinný dům č.p.93:  $10,6*7,7*2,5+10,6*7,7*2,9+4,3*7,7*3,3+3,3*7,5*3,5+10,6*7,7*4,2/2$  = 808,04 m<sup>3</sup>

Obestavěný prostor - celkem: = **808,04 m<sup>3</sup>**

### Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: ZP1 = 81,62 m<sup>2</sup>

Zastavěná plocha všech podlaží: ZP = 221,10 m<sup>2</sup>

Podlažnost: ZP / ZP1 = 2,71

### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index vybavení:

| Název znaku                                                                                                                      | č.  | V <sub>i</sub> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| 0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou                | I   | typ A          |
| 1. Druh stavby - samostatný rodinný dům                                                                                          | III | 0,00           |
| 2. Provedení obvodových stěn - na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné                                  | I   | -0,08          |
| 3. Tloušťka obvod. stěn - více jak 45 cm                                                                                         | III | 0,03           |
| 4. Podlažnost - hodnota větší než 2                                                                                              | I   | 0,00           |
| 5. Napojení na sítě (přípojky) - přípojka elektro, voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna                           | IV  | 0,04           |
| 6. Způsob vytápění stavby - ústřední, etážové, dálkové                                                                           | III | 0,00           |
| 7. Zákl. příslušenství v RD - úplné - standardní provedení                                                                       | III | 0,00           |
| 8. Ostatní vybavení v RD - bez dalšího vybavení                                                                                  | I   | 0,00           |
| 9. Venkovní úpravy - standardního rozsahu a provedení                                                                            | III | 0,00           |
| 10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m <sup>2</sup> | II  | 0,00           |
| 11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - od 300 m <sup>2</sup> do 800 m <sup>2</sup> celkem                                    | II  | 0,00           |
| 12. Kriterium jinde neuvedené - bez vlivu na cenu                                                                                | III | 0,00           |
| 13. Stavebně - technický stav - stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou                                                      | II  | 1,05           |

Koeficient pro stavby 100 let po celkové rekonstrukci: **0,60**

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,60 = \mathbf{0,624}$$

### Index polohy:

| Název znaku                                                                | č.  | P <sub>i</sub> |
|----------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| 1. Poloha nemovitosti v obci - v souvisle zastavěném území                 | III | 0,00           |
| 2. Význam lokality (v obci, oblasti, okresu) - bez vlivu                   | II  | 0,00           |
| 3. Okolní zástavba a životní prostředí - převažující objekty pro bydlení   | III | 0,00           |
| 4. Dopravní spojení - dobrá dostupnost centra obce, dobré dopravní spojení | II  | 0,00           |
| 5. Parkovací možnosti v okolí nemovitosti - omezené                        | II  | 0,00           |
| 6. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí                                      | II  | 0,00           |
| 7. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu                  | III | 0,00           |
| 8. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů                                     | II  | 0,00           |

$$\text{Index polohy } I_P = \left(1 + \sum_{i=1}^8 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

### Index trhu s nemovitostmi:

| Název znaku                                                                         | č. | T <sub>i</sub> |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----|----------------|
| 1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - poptávka je nižší než nabídka | II | -0,05          |
| 2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)       | II | 0,00           |
| 3. Vliv právních vztahů na prodejnost - bez vlivu                                   | II | 0,00           |

$$\text{Index trhu } I_T = \left(1 + \sum_{i=1}^3 T_i\right) = \mathbf{0,950}$$

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,624 * 1,000 * 0,950 = \mathbf{0,593}$$

### Ocenění:

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 7\,035,- \text{ Kč/m}^3 * 0,593 = 4\,171,76 \text{ Kč/m}^3$$

$$CP = CU * OP = 4\,171,76 \text{ Kč/m}^3 * 808,04 \text{ m}^3 = 3\,370\,948,95 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{3\,370\,948,95 \text{ Kč}}$$

## 1.2. Příslušenství

### 1.2.1. Garáž.

#### Popis:

K východní obvodové stěně domu, je přistavěna garáž pro osobní automobil (1 stání). Garáž je nepodsklepena a má pultovou střechu.

Svislé konstrukce jsou zděné tl 30 cm, stropy klasické, střecha plochá plechová, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Podlah je betonová. Vnitřní omítky vápenné, fasáda z lícového zdiva z vápenopískových cihel. Vrata dřevěná palubková. Objekt je vybavený elektroinstalací na světelný i motorový proud.

Garáž byla postavena podle vyjádření vlastníka před 25 lety. Technický stav odpovídá stáří objektu při provádění běžné údržby.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu: Garáž § 24 porovnávací metoda  
 Poloha objektu: Středočeský kraj, do 2 000 obyvatel  
 Stáří stavby: 41 let  
 Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 18): 3 173,- Kč/m<sup>3</sup>

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží:

garáž: 3,3\*5,8 = 19,14 m<sup>2</sup>

| Název podlaží | Zastavěná plocha     | Konstrukční výška |
|---------------|----------------------|-------------------|
| garáž:        | 19,14 m <sup>2</sup> | 2,80 m            |

#### Obestavěný prostor:

garáž: 3,3\*5,8\*2,8 = 53,59 m<sup>3</sup>  
 Obestavěný prostor - celkem: = 53,59 m<sup>3</sup>

#### Výpočet indexu cenového porovnání

##### Index vybavení:

| Název znaku                                                                                                              | č.  | V <sub>i</sub> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| 0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví | II  | typ B          |
| 1. Druh stavby - samostatně stojící                                                                                      | II  | 0,00           |
| 2. Konstrukce - obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm                                                                 | II  | 0,00           |
| 3. Technické vybavení - přívod el. napětí 230 V / 400 V nebo vrata s el. pohonem                                         | III | 0,00           |
| 4. Příslušenství - venkovní úpravy - bez příslušenství                                                                   | II  | -0,01          |
| 5. Kriterium jinde neuvedené - bez vlivu na cenu                                                                         | III | 0,00           |
| 6. Stavebně - technický stav - stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou                                               | II  | 1,05           |

Koeficient pro stáří 41 let: **0,80**

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^5 V_i\right) * V_6 * 0,80 = \mathbf{0,832}$$

##### Index polohy:

Převzatý index polohy **I<sub>P</sub> = 1,000**

##### Index trhu s nemovitostmi:

Převzatý index trhu **I<sub>T</sub> = 0,950**

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,832 * 1,000 * 0,950 = \mathbf{0,790}$$

##### Ocenění:

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 3\,173,- \text{ Kč/m}^3 * 0,790 = 2\,506,67 \text{ Kč/m}^3$$

$$CP = CU * OP = 2\,506,67 \text{ Kč/m}^3 * 53,59 \text{ m}^3 = 134\,332,45 \text{ Kč}$$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 134 332,45 Kč**

## 2. Ocenění pozemků

## 2.1. Pozemky st. parc.č. 139 a parc.č. 1/3

### Popis:

K oceňované nemovitosti patří následující pozemky:

- st. parc.č. 139 o výměře 219 m<sup>2</sup> - zastavěná plocha a nádvoří
- parc.č. 1/3 o výměře 528 m<sup>2</sup> - zahrada.

Oba pozemky tvoří jeden funkční celek a mají stejného vlastníka, proto podle §9 zákona č. 151/1997 Sb. (o oceňování majetku) budou oceněny jako pozemky stavební. pozemky jsou rovinné obdélníkového půdorysu. Jsou přístupné po zpevněné komunikaci a jsou napojeny na veškeré inženýrské sítě, včetně plynu.

### Ocenění:

#### Stavební pozemky oceněné dle § 28 odst. 1 a 2 a pozemky od této ceny odvozené:

Úprava ceny - příloha č. 21 - položka č. 1:

|                                     |      |
|-------------------------------------|------|
| 2.11. Možnost napojení na plynovod: | 10 % |
|-------------------------------------|------|

Úprava cen: 10 %

Zdůvodnění použití či nepoužití přírážek a srážek:

Na pozemku se nachází přípojka na plyn.

Koeficient prodejnosti K<sub>p</sub> (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití) 2,7440

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 38 - dle hlavní stavby): 2,1460

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků:

| Zatřídění                                                               | Zákl. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Koef. | K <sub>i</sub> | K <sub>p</sub> | Úprava<br>[%] | Upr. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------|----------------|----------------|---------------|-----------------------------------|
| <b>§ 28 odst. 1 a 2 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří</b> |                                    |       |                |                |               |                                   |
| § 28 odst. 1 a 2                                                        | 36,91                              | 1,00  | 2,1460         | 2,7440         | 10,00         | 239,08                            |

| Typ                       | Název                         | Parcelní<br>číslo | Výměra<br>[m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena<br>[Kč] |
|---------------------------|-------------------------------|-------------------|-----------------------------|------------------------------------|--------------|
| § 28 odst. 1 a 2          | zastavěná plocha a<br>nádvoří | 139               | 219,00                      | 239,08                             | 52 358,52    |
| § 28 odst. 1 a 2          | zahrada                       | 1/3               | 528,00                      | 239,08                             | 126 234,24   |
| Stavební pozemky - celkem |                               |                   |                             |                                    | 178 592,76   |

**Pozemky st. parc.č. 139 a parc.č. 1/3 - zjištěná cena** = **178 592,76 Kč**

## 3. Ocenění trvalých porostů

### 3.1. Porosty

#### Popis:

Na pozemku jsou osázeny okrasné dřeviny ( stříbrný smrk, tuje). Mají dobré stanovištní podmínky a spon výsadby.

Ocenění provedu zjednodušeným způsobem.

**Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 42**



|                                                               |                |            |
|---------------------------------------------------------------|----------------|------------|
| Celková cena pozemku:                                         | Kč             | 178 592,76 |
| Celková výměra pozemku                                        | m <sup>2</sup> | 747        |
| Celková pokravná plocha trvalých porostů:                     | m <sup>2</sup> | 747        |
| Cena pokravné plochy porostů                                  | Kč             | 178 592,76 |
| Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokravné plochy porostů: | *              | 0,065      |
| Cena smíšeného porostu:                                       | =              | 11 608,53  |

**Porosty - zjištěná cena** **11 608,53 Kč**

**II. Označení jednotlivých práv a závad spojených s nemovitostí, které zvyšují, nebo snižují cenu nemovitosti (ustanovení §336a, odst.1, písm.B) o.s.ř.)**

Ve výše uvedeném Výpisu z katastru nemovitostí LV 375, , katastrální území Lázně Toušeň, obec Lázně Toušeň, jsou uvedena následující práva a závazky ( blíže ve výpisu v příloze):

**- Zástavní právo smluvní**

Pohledávka ve výši 1.000.000,- Kč ,

Peroutka David, Okružní 548, 276 61 parcela : ST 139 V-7395/2007-209

Velká Dobrá, RČ/IČO: 780406/0726 stavba: Lázně Toušeň,č.p.93 V-7395/2007-209  
parcela: 1/3 V-7395/2007-209

Listina: Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 24.7.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 24.07.2007 V-7395/2007-209

**- Nařízení exekuce**

Davídková Alena, Hlavní 93, 25089 Lázně Toušeň, RČ: 585626/0377 Z-11058/2008-209

Listina: Usnesení soudu o nařízení exekuce Okr. Soud Praha – východ 28Nc-9703/2008-9,  
ze dne 10.3.2008. Právní moc ke dni 13.8.2008.; uloženo na prac. Praha –východ  
Z-11058/2008-209

**- Nařízení exekuce**

Davídková Alena, Hlavní 93, 25089 Lázně Toušeň, RČ: 585626/0377 Z-27081/2008-209

Listina: Usnesení soudu o nařízení exekuce Okr. soud Praha – východ 28 Nc-12426/2008-2,  
ze dne 2.9.2008. Právní moc ke dni 12.2.2009.; uloženo na prac. Praha –východ  
Z-27081/2008-209

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

parcela : ST 139 Z-27081/2008-209

stavba: Lázně Toušeň,č.p.93 Z-27081/2008-209

parcela: 1/3 Z-27081/2008-209 Listina: Exekuční příkaz Exek. úřad  
Beroun 015 EX-710/2008 -3 ze dne 10.11.2008. Právní moc

ke dni 27.5.2009 Z-27081/2008-209

**- Nařízení exekuce**

Davídková Alena, Hlavní 93, 25089 Lázně Toušeň, RČ: 585626/0377 Z-14742/2009-209

Listina: Usnesení soudu o nařízení exekuce Okr. soud Praha – východ 28 Nc-9870/2009-4,

ze dne 21.5.2009.; uloženo na prac. Praha –východ Z-14742/2009-209

**- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

parcela : ST 139 Z-17472/2009-209

stavba: Lázně Toušeň,č.p.93 Z-17472/2009-209

parcela: 1/3 Z-17472/2009-209

Listina: Exekuční příkaz Exek. úřad Praha 1 99 EX-5385/2009 -5 ze dne 07.07.2009

Z-17472/2009-209

**- Nařízení exekuce**

Davídková Alena, Hlavní 93, 25089 Lázně Toušeň, RČ: 585626/0377 Z-24311/2009-209

Listina: Usnesení soudu o nařízení exekuce Okr. soud Praha – východ 28 Nc-9870/2009-4,

ze dne 21.5.2009.; uloženo na prac. Praha –východ Z-24311/2009-209

**- Nařízení exekuce**

Davídková Alena, Hlavní 93, 25089 Lázně Toušeň, RČ: 585626/0377 Z-26220/2009-209

Listina: Usnesení soudu o nařízení exekuce Okr. soud Praha – východ 28 Nc-11849/2009-5,

ze dne 26.8.2009.; uloženo na prac. Praha –východ Z-26220/2009-209

**- Nařízení exekuce**

Davídková Alena, Hlavní 93, 25089 Lázně Toušeň, RČ: 585626/0377 Z-6559/2010-209

Listina: Usnesení soudu o nařízení exekuce Okr. soud Praha – východ 28 Nc-12676/2010-6,

ze dne 18.11.2009.; uloženo na prac. Praha –východ Z-6559/2010-209

**-Zástavní právo exekutorské**

Pohledávky ve výši 7.507,79 Kč s příslušenstvím, náklady exekuce a náklady oprávněného

Komerční banka,a.s., Na příkopě parcela : ST 139 Z-8607/2010-209

969/33,Staré Město , 11407 Praha, stavba: Lázně Toušeň,č.p.93 Z-8607/2010-209

RČ/IČO: 45317054 parcela: 1/3 Z-8607/2010-209

Listina: Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitost EÚ Praha 3

091 Ex-10611/2009-012 ze dne 06.04.2010. Právní moc ke dni 14.04.2010

Z-8607/2010-209

**- Zástavní právo exekutorské**

Pohledávky ve výši 45.391,- s příslušenstvím, náklady oprávněného a náklady exekuce

CTELEM ČR, a.s., Karla Engliše parcela : ST 139 Z-11936/2010-209

3208/5,Smíchov,15000 Praha stavba: Lázně Toušeň,č.p.93 Z-11936/2010-209

RČ/IČO: 25085689 parcela: 1/3 Z-11936/2010-209

Listina: Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitost EÚ Kladno

088 Ex-4045/2009-24 ze dne 11.05.2010. Právní moc ke dni 23.05.2010

Z-11936/2010-209

**- Nařízení exekuce**

Pověřen soudní exekutor: JUDr. Marcel Smékal, Michelská 1326/62, 140 00 Praha 4

Davidková Alena, Hlavní 93, 25089 Lázně Toušeň, RČ: 585626/0377 Z-15244/2010-209

Listina: Usnesení soudu o nařízení exekuce Okr. soud Praha – východ č.j. 28 EXE-10485/2010-6

ze dne 28.06.2010.; uloženo na prac. Praha –východ Z-15244/2010-209

**- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

parcela : ST 139 Z-20547/2010-209

stavba: Lázně Toušeň,č.p.93 Z-20547/2010-209

parcela: 1/3 Z-20547/2010-209

Listina: Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Ú Praha – východ č.j. 081 EX-23674/2010-7J ze dne 28.09.2010  
Z-20547/2010-209

**- Dražební vyhláška**

parcela : ST 139                    Z-22081/2010-209  
stavba: Lázně Toušeň,č.p.93      Z-22081/2010-209  
parcela: 1/3                        Z-22081/2010-209

Listina: Usnesení soudního exekutora o změně exekučního příkazu Ú Praha 6 025 Ex-5900/2007-46 ze dne 12.10.2010  
Z-22081/2010-209

Listina: Usnesení soudního exekutora o změně exekučního příkazu Ú Praha 6 025 Ex-5900/2007-96 odročení dražebního jednání na neurčito ze dne 18.06.2012      Z-13174/2012-209

**- Nařízení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Tomáš Vrána, Komenského 38, 750 00 Přerov

Davidková Alena, Hlavní 93, 25089 Lázně Toušeň, RČ: 585626/0377      Z-22358/2011-209

Listina: Usnesení soudu o nařízení exekuce Okr.soud Praha – východ č.j. 27 EXE-11094/2011-7 ze dne 01.07.2011. Právní moc ke dni 24.08.2011.; uloženo na prac. Praha – východ  
Z-22358/2011-209

Listina: Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Ú Přerov 103 Ex-29898/2011-31 ze dne 07.02.2013.; uloženo na prac. Praha východ  
Z-2710/2013-209

**- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

parcela : ST 139                    Z-22358/2011-209  
stavba: Lázně Toušeň,č.p.93      Z-22358/2011-209  
parcela: 1/3                        Z-22358/2011-209

Listina: Exekuční příkaz k prodeji věcí nemovitých Exek. úřad Přerov 103 EX-29898/2011-12 ze dne 25.07.2011.  
Z-22358/2011-209

**- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

parcela : ST 139                      Z-23958/2011-209

stavba: Lázně Toušeň,č.p.93      Z-23958/2011-209

parcela: 1/3                          Z-23958/2011-209

Listina: Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exek. úřad Klatovy 120 EX-21300/2011- 14

ze dne 10.08.2011                      Z-23958/2011-209

#### **-Zástavní právo exekutorské**

Pohledávky ve výši 22.933,- s příslušenstvím a náklady řízení

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova      parcela : ST 139                      Z-24912/2011-209

1716/2b,Nusle, 14078 Praha      stavba: Lázně Toušeň,č.p.93      Z-24912/2011-209

RČ/IČO: 49240901                      parcela: 1/3                          Z-24912/2011-209

Listina: Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitost EÚ Klatovy

120 EX-21300/2011-13 ze dne 10.08.2011 Právní moc ke dni 11.08.2011 Z-24912/2011-209

#### **-Zástavní právo exekutorské**

Pohledávky ve výši 329,- s příslušenstvím a náklady řízení

ERGO pojišťovna, a.s., Francouzská      parcela : ST 139                      Z-24942/2011-209

171/28, Vinohrady12000 Praha      stavba: Lázně Toušeň,č.p.93      Z-24942/2011-209

RČ/IČO: 61858714                      parcela: 1/3                          Z-24942/2011-209

Listina: Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitost EÚ Přerov

103 Ex-29898/2011-13 ze dne 25.07201. Právní moc ke dni 08.08.2011

Z-24942/2011-209

#### **- Nařízení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Dalimil Mika, Za Beránkem836/132, Klatovy II, 339 01 Klatovy 1

Davidková Alena, Hlavní 93, 25089 Lázně Toušeň, RČ: 585626/0377      Z-23784/2011-209

Listina: Usnesení soudu o nařízení exekuce OS Praha – východ 27 EXE-10937/2011-7

ze dne 16.06.2011.; uloženo na prac. Praha –východ                      Z-23784/2011-209

#### **- Nařízení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jana Škofová, Petra Bezruče 1416, 272 01 Kladno

Davidková Alena, Hlavní 93, 25089 Lázně Toušeň, RČ: 585626/0377 Z-10286/2012-209

Listina: Usnesení soudu o nařízení exekuce Okr.soud Praha – východ č.j. 27 EXE-1358/2012-11

ze dne 18.04.2012.; uloženo na prac. Praha –východ Z-10286/2012-209

#### **- Nařízení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jana Škofová, Petra Bezruče 1416, 272 01 Kladno

Davidková Alena, Hlavní 93, 25089 Lázně Toušeň, RČ: 585626/0377 Z-21582/2012-209

Listina: Usnesení soudu o nařízení exekuce Okr.soud Praha – východ č.j. 27 EXE-3185/2012-12

ze dne 17.10.2012.; uloženo na prac. Praha –východ Z-21582/2012-209

#### **- Nepravomocný exekutorský příkaz o zřízení zástavního práva doručen dne 01.06.2012**

Peroutka David, Okružní 548, 27361 parcela : ST 139 Z-11875/2012-209

Velká Dobrá, RČ/IČO: 780406/0726 stavba: Lázně Toušeň,č.p.93 Z-11875/2012-209

parcela: 1/3 Z-11875/2012-209

Listina: Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitost EÚ Beroun

015 EX-710/2008-57 ze dne 01.06.2008 Z-11875/2012-209

**Práva a závady s nemovitostí spojené, tj. věcná břemena u oceňované nemovitosti nebyly zjištěny – tedy jsou nulové.**

**Hodnota věcných břemen činí 0,- Kč**

## **C. Rekapitulace**

### **Rekapitulace výsledných cen**

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Rodinný dům č.p. 93

3 370 949,- Kč

##### **1.2. Příslušenství**

1.2.1. Garáž.

134 332,50 Kč

|                                            |                        |
|--------------------------------------------|------------------------|
| <b>1. Ocenění staveb celkem</b>            | <b>3 505 281,50 Kč</b> |
| <b>2. Ocenění pozemků</b>                  |                        |
| 2.1. Pozemky st. parc.č. 139 a parc.č. 1/3 | 178 592,80 Kč          |
| <b>2. Ocenění pozemků celkem</b>           | <b>178 592,80 Kč</b>   |
| <b>3. Ocenění trvalých porostů</b>         |                        |
| 3.1. Porosty                               | 11 608,50 Kč           |
| <b>3. Ocenění trvalých porostů celkem</b>  | <b>11 608,50 Kč</b>    |
| <b>Celkem</b>                              | <b>3 695 482,80 Kč</b> |
| <b>Rekapitulace výsledných cen, celkem</b> | <b>3 695 482,80 Kč</b> |

**Odpočet závad** 0,- Kč

**Rekapitulace výsledných cen, celkem** 3 695 482,80 Kč

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46** 3 695 480,- Kč

slovy: Třimilionyšestsetdevadesátpěttisícčtyřistaosmdesát Kč

V Praze 22.3.2013

Ing. Jan Duška  
Smaragdová 434/35  
154 00 Praha-Slivenec

## **D. Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze dne 25.4.1997 pod č.j. Spr. 4128/97 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhad nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 292-5-2013 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 292-5-2013/1.

**E. Přílohy:**

1. Fotodokumentace .....3 x A4
2. Výpis z katastru nemovitostí.....3 x a4
3. Usnesení o ustanovení znalce.....1 x A4

1. Fotodokumentace





Pohled na dům



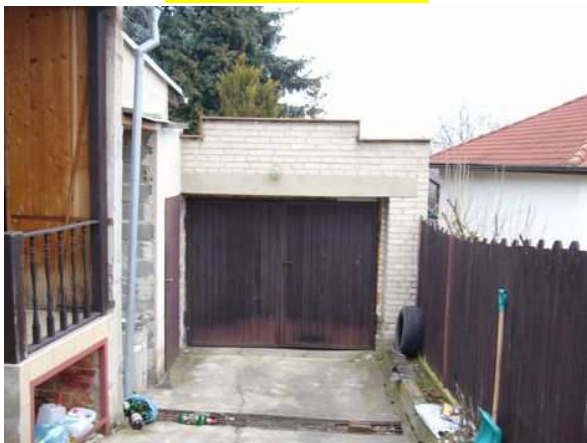
pohled na průčelí domu



vchodová část domu



veranda



vjezd do garáže



pohled na zadní část domu



pohled do zahrady



pohled ze zahrady na dům



venkovná zastřešené posezení



chodba



obývací pokoj



pokoj



ložnice



kuchyně



koupelna



WC



plynový kotel



sklep