

## Znalecký posudek č. 2624 / 28 / 2020

**pozemek p.č.st.256, jehož součástí je rodinný dům č.p.48,  
včetně příslušenství a trvalých porostů (LV č.477), katastrální  
území Jablonná nad Vltavou, obec Neveklov, okres Benešov**

**Objednatel:** Administrace insolvenčí CITY TOWER, IČ: 29414873  
v.o.s. DIČ: CZ29414873  
Hvězdova 1716 / 2b  
140 78 Praha 4

**Vypracoval:** Ing. Čoudek Pavel  
Plickova 567  
149 00 Praha 11

**Datum vypracování:** 16.3.2020

**Účel ocenění:** Určení obvyklé ceny nemovitosti pro účel insolvenčního řízení

**Zpracováno pro:** Administrace insolvenčí CITY TOWER, v.o.s.

**Identifikace ocenění (objednávky) přidělená objednatelem:** KSPH 70 INS 28981/2019



**Toto ocenění obsahuje 14 stran textu a 6 číslovaných stran příloh+5 stran dalších příloh.  
Předává se ve dvou tištěných vyhotoveních.**

## Obsah

1.	Rekapitulace - současný stav .....	3
2.	Účel ocenění .....	4
3.	Metody zjištění hodnoty .....	4
4.	Podklady pro ocenění .....	4
5.	Předmět ocenění .....	5
6.	Místopis .....	5
7.	Přístup k věcem nemovitým .....	7
7.1.	Katastrální mapy přístupů - KÚ Jablonná nad Vltavou (656151).....	8
8.	Omezení vlastnictví.....	8
9.	Popis nemovitostí .....	8
9.1.	Rodinný dům č. p. 48 součástí pozemku st. 256 .....	8
9.2.	Parcela st. 256, součástí je stavba č. p. 48.....	10
9.3.	Parcela 831/40.....	11
9.4.	Přehled výměr pozemků podle druhu .....	11
9.5.	Katastrální mapy - KÚ Jablonná nad Vltavou (656151) .....	12
9.6.	Venkovní úpravy.....	13
10.	Znalecká doložka.....	14
<b>Přílohy</b> .....		<b>15</b>
11.	Rizika .....	16
12.	Podmínky platnosti ceny.....	16
13.	Porovnávací metoda .....	16
13.1.	Analýza trhu.....	16
13.2.	Výpočet porovnávací hodnoty.....	20

## Další přílohy

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 477, k.ú. Jablonná nad Vltavou

# 1. Rekapitulace - současný stav

Rekapitulace zjištění:

**Hodnotu věcí nemovitých stanovenou porovnávací metodou odhadujeme ve výši (po zaokrouhlení):**

**5 700 000 Kč**

Každá z těchto metod hodnotí věc nemovitou z určitého hlediska, má určitou vypovídací schopnost a je podkladem pro stanovení odhadu tržní hodnoty.

**Vzhledem k účelu, pro který je toto ocenění zpracováno, má pro stanovení konečného výroku rozhodující vypovídací schopnost ocenění nemovitostí na základě vlastní hodnoty určené odborným odhadem.**

Nemovitost je oceněna jako prázdná, bez závazků. Místní šetření bylo provedeno 5.2.2020 za přítomnosti paní D.Pavlovské. Nemovitost byla celá zpřístupněná. Nejsou viditelné závady, které v důsledku přechodu užívacích práv nezaniknou.

Kladné vlivy na cenu:

technický stav domu  
přímý dosah zeleně

Záporné vlivy na cenu:

není možnost napojení na kanalizaci  
dispoziční řešení  
místní část bez občanské vybavenosti  
v lokalitě převis nabídky obdobných nemovitostí

**Na základě výše uvedených skutečností odhadujeme tržní hodnotu věcí nemovitých - pozemek p.č.st.256, jehož součástí je rodinný dům č.p.48, včetně příslušenství a trvalých porostů (LV č.477), katastrální území Jablonná nad Vltavou, obec Neveklov, okres Benešov, ke dni ocenění 5.2.2020 ve výši:**

**5 700 000 Kč**

Ocenění je v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy, které vydal mezinárodní výbor pro oceňovací standardy (IVSC).

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

Vypracoval	Ing. Čoudek Pavel	
Licence číslo	Plickova 567 149 00 Praha 11	
<b>0604</b>		
		podpis, razítko

## 2. Účel ocenění

Toto ocenění nemůže být použito k jinému účelu než je uvedeno v této zprávě. Jakékoli jiné použití či převzetí údajů pro jiný účel objednatelem či třetí stranou je neplatné. Platnost ocenění je omezena faktory, které mohou nastat po datu ocenění a mohou mít vliv na odhad tržní hodnoty.

Ocenění je provedeno jako tržní, jehož výsledkem je odhad tržní hodnoty předmětu ocenění, kterou se dle International Valuation Standards (Mezinárodní oceňovací standardy) rozumí: odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingu, ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.

## 3. Metody zjištění hodnoty

Pro odhad tržní hodnoty je hodnocení prováděno jak v zahraniční, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

### Stručná charakteristika těchto metod:

#### - metoda nákladového ohodnocení (věcná)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

#### - metoda výnosová (příjmová)

Vyjadřuje schopnost věci nemovité vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užitekosti.

#### - metoda porovnávací (tržní, statistická)

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných věcí nemovitých.

Pro stanovení obvyklé ceny v současném stavu budou použity metody: **porovnávací**

Nemovitosti jsou oceňovány v současném stavu na základě předaných podkladů a provedeného místního šetření.

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 16.3.2020.

## 4. Podklady pro ocenění

### 1. Základní podklady

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 477, k.ú. Jablonná nad Vltavou

### 2. Ostatní podklady

## 5. Předmět ocenění

Předmětem ocenění jsou věci nemovité (včetně inženýrských sítí, přípojek, příslušenství a všech součástí)

**zapsané na LV 477, k.ú. Jablonná nad Vltavou**

ve vlastnictví

Pavlovská Denisa

Parcelní číslo	Výměra v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Způsob využití	Stavba
st. 256	162	zastavěná plocha a nádvoří		+ č. p. 48
831/40	960	zahrada		
<b>Celkem</b>	<b>1 122</b>			

(poznámka: + ve sloupci Stavba před názvem stavby znamená, že stavba je součástí pozemku)

Stavba	Název	Na parcele	Způsob využití
č. p. 48	Rodinný dům	+ st. 256	rodinný dům

(poznámka: + ve sloupci Na parcele před názvem parcely znamená, že tato stavba je součástí pozemku)

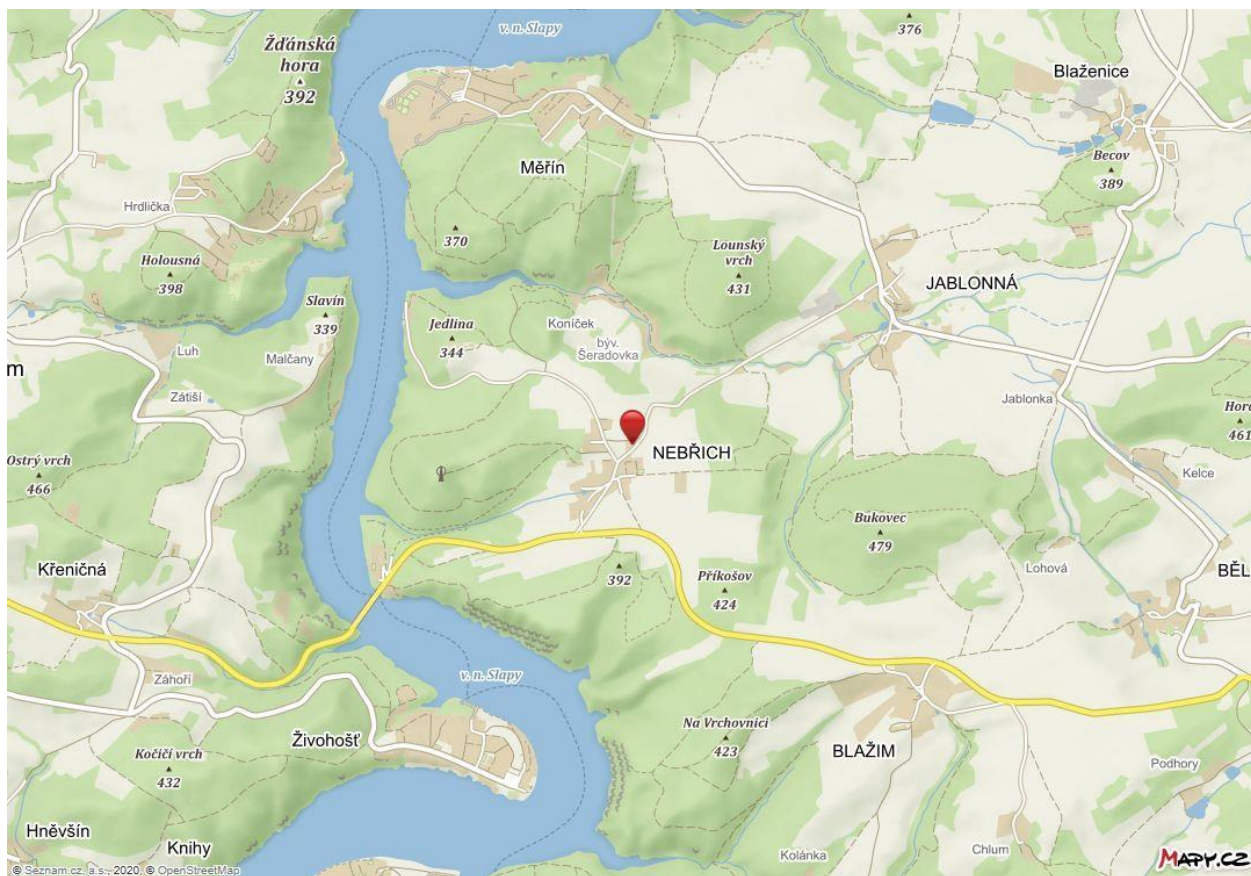
## 6. Místopis

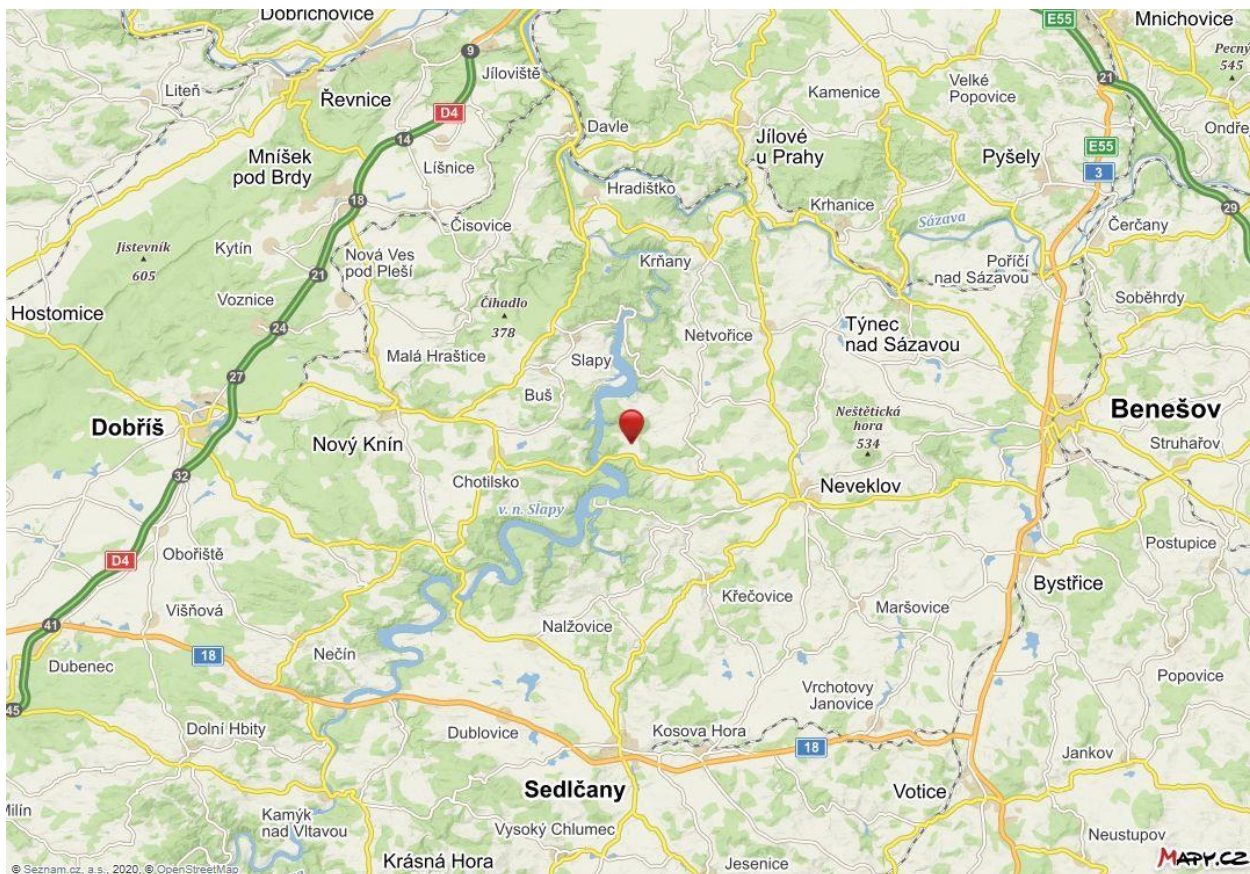
Poloha a význam obce v rámci ČR a regionu			
Město Neveklov se nachází v okrese Benešov ve Středočeském kraji. Je situované cca 12 km západně od města Benešov, cca 14 km severovýchodně od Sedlčan. Podle Lexikonu měst a obcí má 2622 obyvatel. Jedná se o město s rozšířenou občanskou vybaveností. Městem prochází silnice II.třídy spojující Cerhovice, Nový Knín, Benešov. Je dostupné linkovou autobusovou dopravou z Týnce nad Vltavou, Prahy, Benešova.			
Umístění v obci, dopravní dostupnost, občanská vybavenost, ...			
Poloha v obci	okrajová část městské části – zástavba RD		
Dostupnost MHD do 10 minut pěšky	Ne	Dostupnost dálnice/silnice I. třídy do 10 minut autem	Ano
Předmětná nemovitost je postavená v části města Neveklov Nebřich. Nebřich leží v katastrálním území Jablonná nad Vltavou. Nachází se cca 8 km na západ od Neveklova. V místě není občanská vybavenost. Nemovitost se nachází při severovýchodním okraji obce, v nově vznikající lokalitě rezidenčního bydlení. Je situovaná na nároží zpevněné přístupové komunikace a vnitřní účelové nezpevněné komunikace rezidenční lokality. Zastávka autobusu je vzdálena cca 600 m. Parkování je velmi dobré v nově vznikající ulici. Je možný vjezd na pozemek. Dům sousedí s obdobnými nemovitostmi.			
Dojezdová vzdálenost do správního centra (Krajské město)	69		Km
Hromadná doprava - četnost spojů	dostatečná frekvence spojů v průběhu celého dne		
Nákupní možnosti dostupné v místě	Ano		
<b>Informace o nemovitosti</b>			
Nemovitost je tvořena pozemkem p.č.st.256, jehož součástí je rodinný dům č.p.48 s přistavěnou komunikačně propojenou garáží a venkovním zastřešeným schodištěm do podzemního podlaží. Pozemek p.č.831/40, obklopuje stavební pozemek s domem a je užíván jako zahrada. Pozemky jsou společně oplocené. Jsou lichoběžníkového tvaru jižně svažité. Je možnost vjezdu přes nádvoří do garáže. Nemovitost je napojená na veřejný rozvod elektřiny, vody ze sousedící vodárny pro dva domy, kanalizace do jímky. Venkovní úpravy tvoří přípojky inženýrských sítí, zpevněná příjezdová a přístupová plocha z betonové dlažby, terasa z betonové dlažby, přístupové schodiště, opěrné zídky, oplocení včetně vjezdových vrat a vstupních vrátek. Jsou v dobrém technickém stavu. Trvalé porosty jsou představovány převážně okrasnými porosty podél oplocení. Dům byl postavený v roce 2011. Nemovitost k předmětnému datu slouží k trvalému bydlení.			

Kategorie povodňového ohrožení	-
--------------------------------	---

### Adresa

Kraj	Středočeský kraj	Město	Neveklov	Počet obyvatel	2622
Kat. území	Jablonná nad Vltavou	Ulice		č.p.	48
Část obce	Nebřich				





© přispěvatelé OpenStreetMap

## 7. Přístup k věcem nemovitým

### *Přístup a příjezd k nemovitostem*

#### Přehled přístupových parcel:

Parcela	Druh	Způsob využití	Vlastník
929	ostatní plocha	ostatní komunikace	Město Neveklov
831/34	orná půda		VÝSTAVBA INŽENÝRSKÝCH STAVEB, a.s.

Přístup a příjezd k nemovitostem je po zpevněné komunikaci. Povrch: asfaltový.

Příjezdová komunikace vykazuje závady: omezený příjezd.

nezpevněný povrch

Přístup a příjezd je po právní stránce řešen	věcným břemenem přístupu a příjezdu zapsaným v KN
--	---

## 7.1. Katastrální mapy přístupů - KÚ Jablonná nad Vltavou (656151)



červená - parcely v ocenění, žlutá - přístup 1, zelená - přístup 2, modrá - přístup 3

## 8. Omezení vlastnictví

### Omezení vlastnictví zapsaná na LV (část C)

LV	477	Kód	231	<b>Zákaz zatížení</b>
K nemovitosti	p.č. st. 256; p.č. 831/40; č. p. 48 na parcele st. 256			
Riziko	Ano			

LV	477	Kód	32	<b>Zástavní právo smluvní</b>
K nemovitosti	p.č. st. 256; p.č. 831/40; č. p. 48 na parcele st. 256			
Riziko	Ano			

### Ochrany nemovitosti zapsané na LV

LV	477	Kód	27	<b>zemědělský půdní fond</b>
K nemovitosti	p.č. 831/40			
Riziko	Ano			

## 9. Popis nemovitostí

### 9.1. Rodinný dům č. p. 48 součástí pozemku st. 256

Katastr	656151 Jablonná nad Vltavou	LV	477
Část obce	Nebřich		
Typ stavby	budova s číslem popisným		



Využití	rodinný dům		
Na parcele	st. 256	součást pozemku	
Počet podzemních podlaží	1	Počet nadzemních podlaží	2
		Podkroví	
Zastavěná plocha 1.NP			143.00 m <sup>2</sup>
Informativní celkový obestavěný prostor			1 360.00 m <sup>3</sup>

### Omezení vlastnictví

Kód	Omezení vlastnického práva
231	Zákaz zatížení
32	Zástavní právo smluvní

### Popis stavby

Rodinný dům je samostatně stojící, zděný, podsklepený, se dvěma nadzemními podlažími s přistavěnou garáží s půdou v sedlové střeše. Dům je přístupný hlavními dveřmi do zádveří a dále do garáže. Další přístup je ze zahrady do obývacího pokoje. Podlaží jsou přístupná vnitřním dvouramenným schodištěm. Dům obsahuje bytovou jednotku 3+1 se dvěma koupelnami. Je standardního vybavení a provedení. Vytápění je ÚT elektrokotlem, ohřev vody el.bojlerem. Dům byl zkolaudován v roce 2011. Je ve velmi dobrém technickém stavu.

### Převažující provedení konstrukcí nebo vybavení

základy a zemní práce	z armovaného betonu, izolované
svislé konstrukce	zděné z keramických bloků
vodorovné konstrukce, stropy	betonové monolitické
konstrukce střechy	sedlová s krovem dřevěným
krytina střech	betonová tašková
klempířské konstrukce	pozinkované
úpravy vnitřních povrchů	vápenná omítka štuková
úpravy vnějších povrchů	kontaktní zateplovací systém, sokl z marmolitu
vnitřní obklady	obklad keramický
schody	betonové s úpravou stupňů keramickým obkladem
dveře a vrata	vchodové plastové, vnitřní plné a prosklené do ocelových zárubní, francouzské okno, zateplená sekční vrata
okna	plastová s dvojsklem
povrch podlah	laminátové plovoucí, s keramickou dlažbou, betonová v garáži
vytápění	ústřední s elektrokotlem, desková tělesa, podlahové v koupelně
elektroinstalace vč. bleskosvodu	světelný a motorový rozvod
vnitřní vodovod	rozvod studené a teplé
vnitřní kanalizace	svislé a vodorovné potrubí
vnitřní plynovod	
ohřev teplé vody	bojlerem
ost.vnitř.vybavení (výtahy, VZT, EPS a pod.)	EZS, příprava pro krb, rozvod slaboproudu
kuchyně	kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči, el.trouba, indukční varná deska, myčka, digestoř, obklad deskou
koupelna 1.PP	keramická dlažba a obklad, sprchový kout, umývadlo, el.topný žebřík
koupelna 2.NP	keramická dlažba a obklad, vana, sprchový kout, umývadlo

<b>Technický stav</b>	<b>velmi dobrý</b>
-----------------------	--------------------

Stáří	9 roků	Opotřebením odhadem	9 %
Závažné technické nedostatky, nebo poruchy statiky, se zásadním vlivem na životnost stavby			-

### Dispozice

Umístění	Kategorie plochy	Místnost / Prostor	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Koef.	Z.plocha [m <sup>2</sup> ]
1.PP	Obytné plochy -	chodba,soc.zařízení,prádelna,sklad, technol.,klub	67.3	0.50	33.6
1.NP	Obytné plochy -	zádveří,chodba,WC,kuchyně+jídelna,obývací pokoj	75.9	1.00	75.9
1.NP	Obytné plochy -	zavětrí	7.7	0.50	3.9
1.NP	Ostatní plochy - garáže	garáž	32.0	1.00	0.0
2.NP	Obytné plochy -	předsíň, koupelna, ložnice, šatna, pokoj	66.6	1.00	66.6
1.PP	součet ploch v podlaží		67.3		33.6
1.NP	součet ploch v podlaží		115.6		79.8
2.NP	součet ploch v podlaží		66.6		66.6
	Obytné plochy - - celkem		217.5		180.0
	Ostatní plochy - garáže - celkem		32.0		0.0
	CELKEM plochy		249.5		180.0

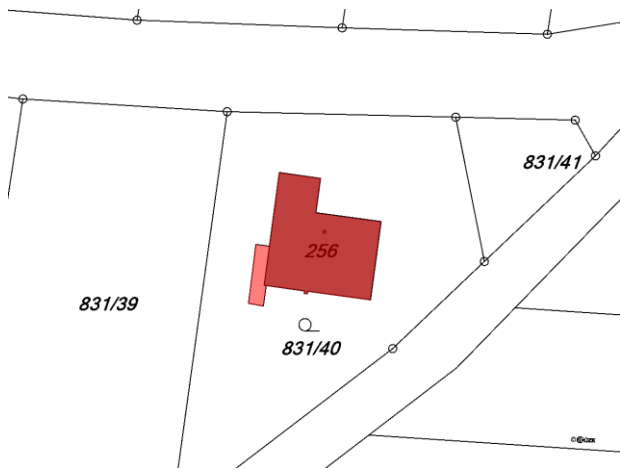
(Zdroj užitných ploch: Starší ocenění/znalecký posudek)

### Inženýrské sítě

Elektro	napojeno	Voda z řadu	napojeno
Voda ze studny	není	Kanalizace do řadu	není
Kanalizace do žumpy	není	Kanalizace do septiku	napojeno
Kanalizace do vlastní ČOV	není	Plyn z veřejného rozvodu	není
Plyn ze zásobníku	není	Dálkové vytápění	není

## 9.2. Parcela st. 256, součástí je stavba č. p. 48

Katastr	656151 Jablonná nad Vltavou	LV	477
Typ parcely	Parcela katastru nemovitostí	Výměra m <sup>2</sup>	162
Druh	zastavěná plocha a nádvoří		
Využití			
Stavba	č. p. 48		

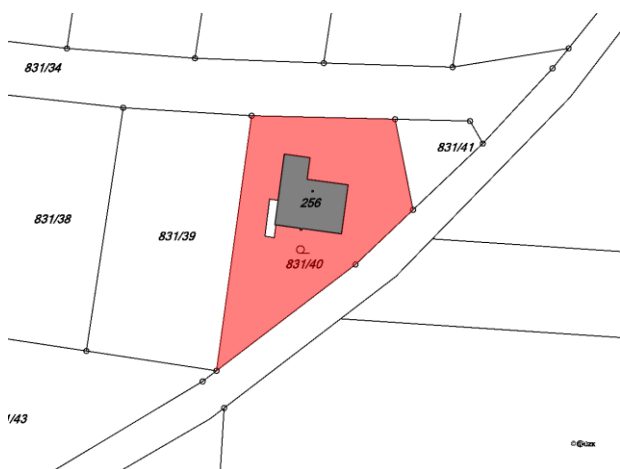


### Omezení vlastnictví

Kód	Omezení vlastnického práva
231	Zákaz zatížení
32	Zástavní právo smluvní

### 9.3. Parcela 831/40

Katastr	656151 Jablonná nad Vltavou	LV	477
Typ parcely	Parcela katastru nemovitostí	Výměra m <sup>2</sup>	960
Druh	zahrada		
Využití			



### Omezení vlastnictví

Kód	Omezení vlastnického práva
231	Zákaz zatížení
32	Zástavní právo smluvní

### Ochrany nemovitosti

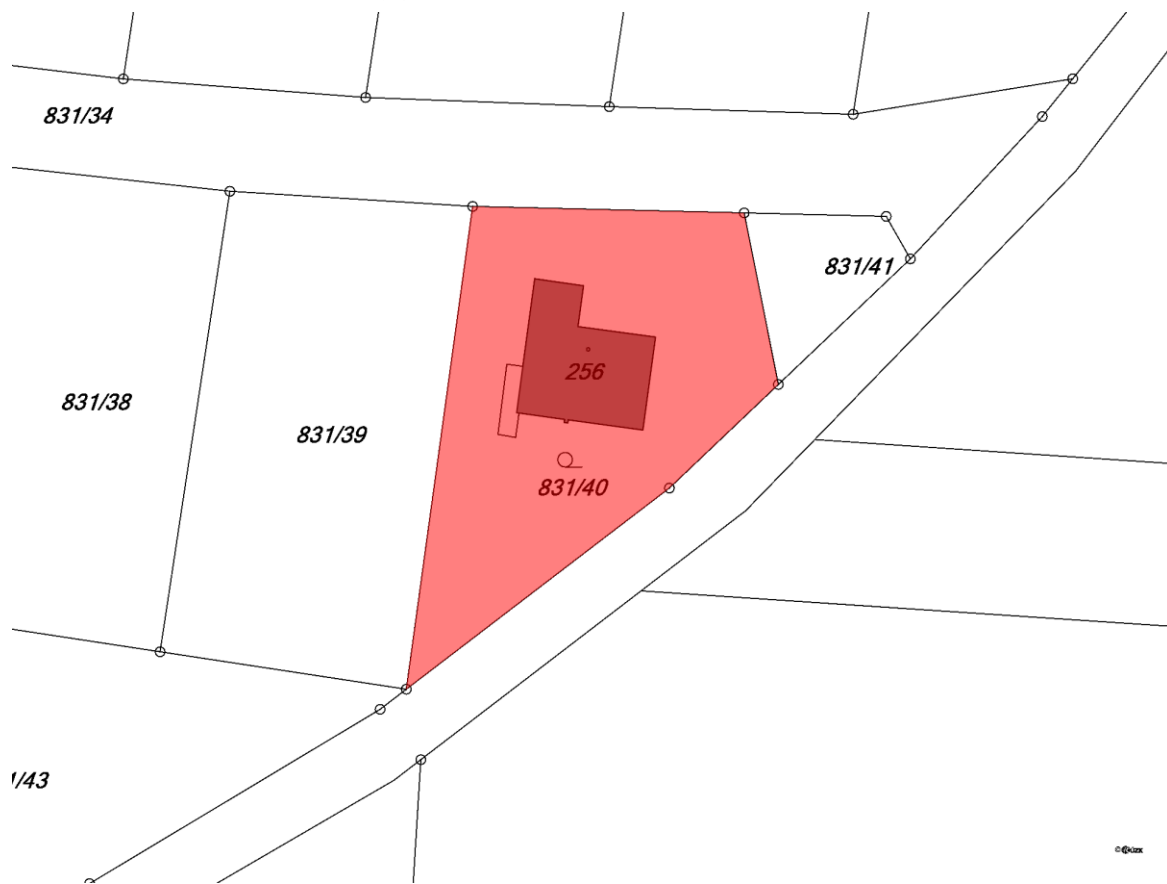
Kód	Způsob ochrany nemovitosti
27	zemědělský půdní fond

### 9.4. Přehled výměr pozemků podle druhu

Druh pozemku	Výměra [m <sup>2</sup> ]
--------------	--------------------------

zahrada	960
zastavěná plocha a nádvoří	162
<b>CELKEM</b>	<b>1 122</b>

### 9.5. Katastrální mapy - KÚ Jablonná nad Vltavou (656151)



červená plná - cenotvorné, červená šrafovaná - necenotvorné, šedě šrafovaná - není předmětem ocenění



## 9.6. Venkovní úpravy

Venkovní úprava	Popis	Výměra	Stáří [roků]
Přípojky ing.sítí	Přípojka veřejného přívodu vody z vodárny, kanalizace do jímky, elektro.		
Oplocení	Plot z poplastovaného pletiva na podezdívce, vstupní vrátka, vjezdová vrata		
Zpevněné plochy	Příjezdové a přístupové plochy, terasa z betonové skladebné dlažby.		
Venkovní schodiště	Betonové venkovní schodišťové stupně.		

## **10. Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Městského soudu v Praze ze dne 2.9.1997, č.j.Spr. 388/97 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2624 znaleckého deníku.

## **Přílohy**

## 11. Rizika

Rizika plynoucí z omezení vlastnictví a ochrany nemovitosti

- Zákaz zatížení - LV 477
- Zástavní právo smluvní - LV 477
- zemědělský půdní fond - LV 477

Další rizika

- Věcná břemena

Věcné břemeno braní vody a věcné břemeno chůze a jízdy ve prospěch - oprávnění pro parcely p.č.st.256 a p.č.831/4

## 12. Podmínky platnosti ceny

- Platnost ocenění je omezena časovým horizontem šesti měsíců.

## 13. Porovnávací metoda

Principem této metody je vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů věcí nemovitých srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

S ohledem na stávající trh s věcmi nemovitými a pohyb cen jednotlivých typů věcí nemovitých, by uskutečněné a vyhodnocované prodeje neměly být starší než 1 rok, neboť za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Toto porovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu věcí nemovitých, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci věcí nemovitých. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na šestiměsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné věci nemovitě.

S přihlédnutím k umístění věci nemovitě, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití, jsme názoru, že oceňovaná nemovitost je obchodovatelná. Pro porovnávací metodu čerpáme údaje z vlastní databáze a rovněž z nabídek obdobných věcí nemovitých v inzertních novinách a časopisech.

U věcí nemovitých, jenž jsou inzerovány realitními kanceláři v nabídkových cenách, které jsou velmi často oproti cenám nakonec realizovaným nadhodnocené, počítáme s cenami upravenými adekvátně k jejich nadhodnocení.

### 13.1. *Analýza trhu*

***rodinný dům, 182 m<sup>2</sup> užitné plochy***





Kategorie	rodinný dům				Datum	18.12.2019
Název	rodinný dům		Lokalita	Nebřich, Neveklov		
Kraj	Středočeský kraj	Okres	Benešov	Obec	Neveklov	
Zdroj	realitní inzerce – nabídky		realitní server			

Obestavěný prostor m3		Zastavěná plocha m2			
Výměra pozemku m2	966	Počet podlaží	2		

rodinný dům 5+kk, garáž, terasa

1.NP+podkroví

Ing.sítě : elektřina, voda ze studny, kanalizace do septiku

Vytápění : tepelné čerpadlo

Ohřev vody : el.bojler

Technický stav : z roku 2010, velmi dobrý

<b>Plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>182</b>			
Cena	6 800 000 Kč	Redukce ceny	Redukovaná cena	5 780 000 Kč
Cena / m <sup>2</sup>	<b>37 363 Kč</b>	<b>15 %</b>	Redukovaná cena / m <sup>2</sup>	<b>31 758 Kč</b>

Porovnání s oceňovanou nemovitostí:

obdobná nemovitost

přímé sousedství

**rodinný dům, 190 m<sup>2</sup> užitné plochy**



Kategorie	rodinný dům					Datum	27.9.2019
Název	rodinný dům			Lokalita	Václavice, sousedství		
Kraj	Středočeský kraj	Okres	Benešov	Obec	Václavice		
Zdroj	realitní inzerce – nabídky		realitní server				

Obestavěný prostor m3		Zastavěná plocha m2			
Výměra pozemku m2	1 242	Počet podlaží	1		

rodinný dům 4+kk, garáž, terasa, venkovní bazén

1.NP

Ing.sítě : elektřina, voda, kanalizace

Technický stav : velmi dobrý

<b>Plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>190</b>			
Cena	6 490 000 Kč	Redukce ceny	Redukovaná cena	5 516 500 Kč
Cena / m <sup>2</sup>	<b>34 158 Kč</b>	<b>15 %</b>	Redukovaná cena / m <sup>2</sup>	<b>29 034 Kč</b>

Porovnání s oceňovanou nemovitostí:  
vyšší standard vybavení

**rodinný dům, 150 m<sup>2</sup> užitné plochy**



Kategorie	rodinný dům					Datum	26.11.2019
Název	rodinný dům			Lokalita	Čím, sousedství		
Kraj	Středočeský kraj	Okres	Příbram	Obec	Čím		
Zdroj	realitní inzerce – nabídky		realitní server				

Obestavěný prostor m3		Zastavěná plocha m2			
Výměra pozemku m2	7 112	Počet podlaží	2		

rodinný dům 4+1/B, rozestavěná garáž, terasa

1.NP+podkroví

Ing.sítě : elektřina, voda ze studny, ČOV

Vytápění : ÚT kotel na tuhá paliva, elektrokotel, krbová kamna

Ohřev vody : el.bojler

Technický stav : velmi dobrý

<b>Plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>150</b>			
Cena	6 997 000 Kč	Redukce ceny	Redukovaná cena	5 947 450 Kč
Cena / m <sup>2</sup>	<b>46 647 Kč</b>	<b>15 %</b>	Redukovaná cena / m <sup>2</sup>	<b>39 650 Kč</b>

Porovnání s oceňovanou nemovitostí:  
atraktivnější technický stav a dispozice  
velký pozemek

#### Vyhodnocení údajů z databáze - rozpětí cen

Kategorie	Redukovaná cena	Redukovaná cena / m <sup>2</sup>	Plocha m <sup>2</sup>
rodinný dům	5 516 500 - 5 947 450	29 034.00 - 39 650.00	150 - 190

### Vyhodnocení vzhledem k plochám v ocenění- rozpětí cen

Kategorie	Převzít z	Redukovaná cena /m <sup>2</sup>
Pozemky - zahrada		700.00 - 900.00
Pozemky - zastavěná plocha a nádvoří		700.00 - 900.00

### 13.2. Výpočet porovnávací hodnoty

Vychází se z porovnání s nabídkovými a prodejními cenami obdobných nemovitostí v lokalitě a širšího sousedství. Je zohledněna lokalita, velikost, technický stav, stáří.

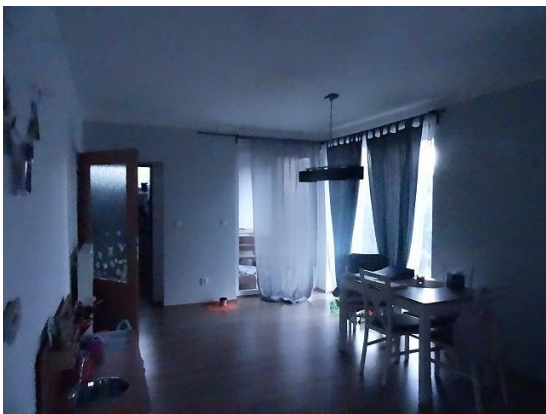
Kategorie	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Zap. plocha [m <sup>2</sup> ]	Cena /m <sup>2</sup>	Cena
Obytné plochy -	217.5	180.0	30 500.00	5 490 000
Ostatní plochy - garáže	32	1	200 000.00	200 000
<b>CELKEM</b>	<b>249.5</b>	<b>180.0</b>		<b>5 690 000</b>

Porovnávací hodnota věci nemovité

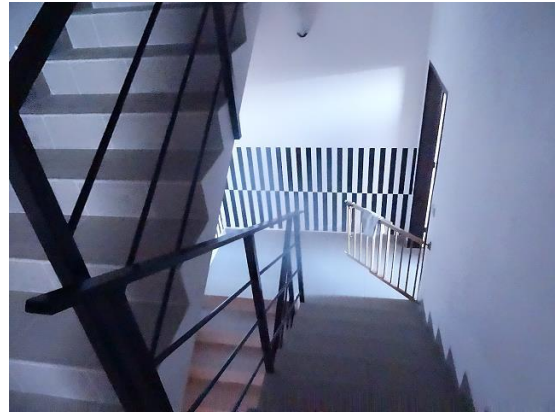
**Hodnotu věcí nemovitých stanovenou porovnávací metodou odhadujeme ve výši (po zaokrouhlení):**

**5 700 000 Kč**

Fotodokumentace



Fotodokumentace



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 13.01.2020 00:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: 0 pro Administrace insolvenční CITY TOWER,  
v.o.s.

Okres: CZ0201 Benešov

Obec: 530310 Neveklov

Kat.území: 656151 Jablonná nad Vltavou

List vlastnictví: 477

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Pavlovská Denisa, Nebřich 48, 25744 Neveklov		

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 256	162	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Nebřich, č.p. 48, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 256				
831/40	960	zahrada		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno brání vody

Oprávnění pro

Parcela: St. 256, Parcela: 831/40

Povinnost k

Parcela: 592

Listina Rozhodnutí o dědictví D 100/1973.

POLVZ: 55/1973

Z-14100055/1973-201

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno chůze a jízdy

Oprávnění pro

Parcela: St. 256, Parcela: 831/40

Povinnost k

Parcela: 831/34

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 30.11.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.12.2016 11:21:38. Zápis proveden dne 01.02.2017.

V-11020/2016-201

Pořadí k 02.12.2016 11:21

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

dle smlouvy č. 1065042201

pohledávka ve výši 11.484.000,- Kč do 6.9.2051

Oprávnění pro

Českomoravská stavební spořitelna, a.s., Vinohradská  
3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10, RČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Parcela: St. 256, Parcela: 831/40

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení č. 1065042201/1. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.09.2016 16:42:00. Zápis

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov, kód: 201.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 13.01.2020 00:00:00

Okres: CZ0201 Benešov Obec: 530310 Neveklov  
Kat.území: 656151 Jablonná nad Vltavou List vlastnictví: 477  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

proveden dne 10.10.2016; uloženo na prac. Benešov

V-8305/2016-201

Pořadí k 14.09.2016 16:42

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení č.  
1065042201/1. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.09.2016 16:42:00. Zápis  
proveden dne 10.10.2016; uloženo na prac. Benešov

V-8305/2016-201

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení č.  
1065042201/1. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.09.2016 16:42:00. Zápis  
proveden dne 10.10.2016; uloženo na prac. Benešov

V-8305/2016-201

Související zápisy

Započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru

Listina Vyrozumění zástavního věřitele o započeti výkonu zást. práva dle zák. o  
spotř. úvěru ze dne 04.07.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.07.2019  
09:00:00. Zápis proveden dne 12.07.2019; uloženo na prac. Benešov

Z-3770/2019-201

o Zákaz zatížení

zákaz zřídit bez souhlasu zástavního věřitele věcné břemeno ve prospěch jiné nemovité věci nebo třetí osoby a zákaz zřídit bez souhlasu zástavního věřitele právo stavby ve prospěch jiné nemovité věci nebo třetí osoby, které trvají po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

Českomoravská stavební spořitelna, a.s., Vinohradská  
3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10, RČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Parcela: St. 256, Parcela: 831/40

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení č.  
1065042201/1. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.09.2016 16:42:00. Zápis  
proveden dne 10.10.2016; uloženo na prac. Benešov

V-8305/2016-201

Pořadí k 14.09.2016 16:42

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.10.2016 10:11:51. Zápis proveden dne  
08.11.2016.

V-9326/2016-201

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov, kód: 201.

strana 2



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 13.01.2020 00:00:00

Okres: CZ0201 Benešov

Obec: 530310 Neveklov

Kat.území: 656151 Jablonná nad Vltavou

List vlastnictví: 477

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

Listina

Pro: Pavlovská Denisa, Nebřich 48, 25744 Neveklov

---

---

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
831/40	52611	958
	54811	2

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 Benešov, kód: 201.**

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 13.01.2020 13:48:18