

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1275-111/2022

Obor/odvětví/specializace : obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. rodinného domu č.p. 75 v části obce Hvězdonice, který je součástí pozemku st. parcela č. 227 - zastavěná plocha a nádvoří a dále pozemku parcela č. 1795/2 – zahrada, vše na LV č. 43 pro katastrální území Hvězdonice a obec Hvězdonice zapsaných u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov.

Znalec: ZUOM, a.s.
Jírovcova 1621/19
370 01 České Budějovice
telefon: +420 603 77 603 1
e-mail: sirovy@zuom.cz
IČ: 027 77 339 DIČ: CZ02777339 datová schránka: hsje327

Zadavatel: EURODRAŽBY.CZ a.s., RČ/IČO: 29135419
Čimická 780/61
181 00 Praha 8

Číslo jednací: 253/2022-D

| | |
|---|---------------------|
| TRŽNÍ HODNOTA s použitím atributů pro určení ceny obvyklé | 8 750 000 Kč |
|---|---------------------|

Počet stran: 42 vč. příloh

Počet vyhotovení:

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 6.10.2022

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 20.10.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. rodinného domu č.p. 75 v části obce Hvězdonice, který je součástí pozemku st. parcela č. 227 - zastavěná plocha a nádvoří a dále pozemku parcela č. 1795/2 – zahrada, vše na LV č. 43 pro katastrální území Hvězdonice a obec Hvězdonice zapsaných u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí jako jednoho z podkladů pro dobrovolnou dražbu.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít, dle jeho názoru, vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 6.10.2022 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře a vlastníka pana Sargy.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- informace a podklady od objednatele
- informace a podklady z prohlídky
- <https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce
- <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí
- <https://www.mfcr.cz/> - stránky ministerstva financí ČR

- <https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce
- <https://www.realitydnes.cz/> - realitní inzerce
- <https://www.inem.cz/> - realitní inzerce
- <https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce
- <https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad
- <https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis
- <https://www.firmy.cz/Instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace
- <https://mapy.cz/> - mapový portál
- Objednávka a identifikační údaje objednatele
- Výpis z katastru nemovitostí – viz příloha.
- Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí – viz příloha
- Místní šetření bylo provedeno 6.10.2022, při místním šetření byla provedena prohlídka oceňovaných nemovitostí, kontrolní měření a pořízena fotodokumentace.
- Fotodokumentace - provedena znalcem při místním šetření
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků a domů na realitních serverech v oceňované lokalitě.
- Konzultace – u místních realitních kanceláří ve věci zjištění současného trhu s obdobnými nemovitostmi v lokalitě
- Odborná publikace – „Teorie oceňování nemovitostí“ od Prof. Ing. Alberta Bradáče CSc. vydaná v nakladatelství CERM Brno
- Metodika oceňování nemovitostí – vypracoval VUT Brno - Ústav soudního inženýrství Brno
- Vyhláška MF č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, §2, dle vyhlášky č. 424/2021 tj. určení zjištěné ceny a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti, tj. určení obvyklé ceny.

Analýza dat bude provedena porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za průměrný časový úsek. Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci (vzorky), u nichž je realizovaná cena známá. Při výběru vzorků je respektována průměrná homogenita pro srovnání, tj. vzorky odpovídají shodnému segmentu trhu zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti apod. Při analýze transakcí se srovnatelnými nemovitými věcmi jsou ceny vzorků vyjádřeny jako jednotková cena za 1m² plochy nebo jako celek. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vytěžit indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků.

Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto: Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 nepronajímají 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novel č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., a č. 424/2021 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení (u staveb jde o cenu v době jejich postavení).

Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, nebo 1 m² zastavěné plochy apod. V současné době se také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového předpisu (oceňovací vyhláška).

Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

Tržní hodnota

Tržní hodnotou se pro účely zákona o oceňování majetku rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely výše uvedeného zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle. Je často zaměňována za obvyklou cenu. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů např. v úrovni nabídkových cen.

Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze a z databáze historie realitní inzerce.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Benešov, obec Hvězdonice, k.ú. Hvězdonice
Adresa nemovité věci: Hvězdonice 75, 257 24 Hvězdonice

Vlastnické a evidenční údaje

Jiří Sarga, Za poštou 897/4, 100 00 Praha 10, LV: 43, podíl 1 / 1

Obec: Hvězdonice [529745]

Katastrální území: Hvězdonice [650170]

Číslo LV: 43

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov

Dokumentace a skutečnost

Prohlídka oceňovaných nemovitých věcí a pořízení fotodokumentace proběhlo 6.10.2022. Vlastník, který má předmět ocenění v držení byl přítomen prohlídce předmětu ocenění, prohlídku interiéru rodinného domu umožnil a znalci sdělil další informace k předmětu ocenění. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky a sdělení na místě samém, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí a stavu inženýrských sítí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitostí odhadnuty.

Místopis

Obec Hvězdovice se nachází v okrese Benešov na levém břehu řeky Sázavy. Z jižní strany vede přes obec dálnice D1 směr Praha – Brno. Praha je po dálnici vzdálená cca 30 km. Obec protíná po celé délce také železniční trať a umožňuje spojení jak na Prahu, Benešov, Tábor a Týnec nad Sázavou, nebo na druhou stranu proti proudu řeky do Chocerad, Sázavy, Ledče, Zruče, Světlé nad Sázavou až do Havlíčkova Brodu. V místě minimální občanská vybavenost: OÚ, obchod, restaurace. Další občanská vybavenost ve 3 km vzdálených Choceradech, kde je pošta, lékař, základní i mateřská škola a obchody.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný

Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné

Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní

Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.

Poloha v obci: širší centrum - zástavba RD

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

2177/1 Středočeský kraj, Zborovská 81/11, Smíchov, 15000 Praha 5 - silnice

Celkový popis nemovité věci

Celý areál je tvořen stavbou rodinného domu č.p. 75 na st. parcele č. 227 - zastavěná plocha a nádvoří a dalším pozemkem p.č. 1795/2 - zahrada, se kterým tvoří funkční celek. Areál dotvářejí venkovní úpravy, především přípojky inženýrských sítí, venkovní schody, zpevněné plochy okolo domu, přípojky inž. sítí, zídka, studna, pergola. Areál je plně oplocen.

Rodinný dům č.p. 75 je částečně podsklepený, samostatně stojící, se šikmou, stanovou střechou. Střešní krytina skladná, z pálených tašek, klempířské konstrukce (svody, žlaby) měděné. Okna dřevěná, střešní dřevěná, dveře dřevěné náplňové, stropní konstrukce s rovnými podhledy, fasádní omítky zateplené, vnitřní omítky štukové, vnitřní keramické obklady v koupelně, WC, v kuchyni. Kuchyně vybaveny kuchyňskou linkou, dřezem, ele. varnou deskou, myčkou, troubou a digestoří. Vytápění ÚT – elektrický kotel, rozvod do radiátorů - dle sdělení vlastníka je topná soustava pravděpodobně poškozena mrazem a bude vyžadovat opravu. Rozvod SV i TUV proveden. RD je napojen na rozvod elektrické energie, vodu z vlastního zdroje, veřejnou kanalizaci. Dispozice : v 1.PP dvě sklepní místnosti, v 1.NP vstup, schodiště, koupelna, technická místnost, kuchyň spojená s jídelnou a obývacím pokojem, ve 2.NP potom chodba, rozestavěná koupelna, WC, pokoj, pokoj a šatna. V podkroví jedna velká místnost. Venkovní úpravy a příslušenství zohledněny a oceněny v celkové ceně obvyklé. Celek je k datu ocenění běžně udržován a je využíván vlastníkem k bydlení.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
- Komentář: Umístění nad údolím řeky Sázavy.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo
- ANO Exekuce

Ostatní rizika: nejsou

- NE Nemovitá věc není pronajímána

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rodinný dům č.p. 75
2. Oceňované pozemky

Obsah tržního ocenění majetku

- 1. Věcná hodnota staveb**
 - 1.1. Rodinný dům č.p. 75
- 2. Hodnota pozemků**
 - 2.1. Oceňované pozemky
- 3. Porovnávací hodnota**
 - 3.1. Rodinný dům č.p. 75

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

| | |
|--|------------------------------------|
| Název předmětu ocenění: | Rodinný dům č.p. 75 |
| Adresa předmětu ocenění: | Hvězdonice 75 257 24 Hvězdonice |
| LV: | 43 |
| Kraj: | Středočeský |
| Okres: | Benešov |
| Obec: | Hvězdonice |
| Katastrální území: | Hvězdonice |
| Počet obyvatel: | 336 |
| Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = | 2 041,00 Kč/m² |

Koeficienty obce

| Název koeficientu | č. | P _i |
|---|----|----------------|
| O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel | V | 0,50 |
| O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce | IV | 0,60 |
| O3. Poloha obce: V ostatních případech | VI | 0,80 |
| O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn | II | 0,85 |
| O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka | II | 0,95 |
| O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) | V | 0,85 |

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 336,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

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., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

| Název znaku | č. | P _i |
|---|----|----------------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce | II | 0,00 |
| 2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku | V | 0,00 |
| 3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území | II | 0,00 |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu | II | 0,00 |
| 5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů | II | 0,00 |
| 6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu | IV | 1,00 |

| | | |
|--|-----|------|
| záplav | | |
| 7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce | IV | 0,90 |
| 8. Poloha obce: V ostatních případech | VII | 0,80 |
| 9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná | III | 0,90 |

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,648}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

| Název znaku | č. | P _i |
|--|-----|----------------|
| 1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku | I | 1,01 |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba | I | 0,03 |
| 3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce | II | 0,00 |
| 4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí | I | 0,00 |
| 5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce | I | 0,00 |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti | VI | 0,00 |
| 7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce | III | 0,00 |
| 8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití | II | 0,00 |
| 9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí | II | 0,00 |
| 10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost | II | 0,00 |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů. | II | 0,00 |

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,040}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,674}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{1,040}$$

1. Rodinný dům č.p. 75

Předmětem ocenění je zděný rodinný dům, částečně podsklepený, samostatně stojící, se šikmou, stanovou střechou. Střešní krytina skladná, z pálených tašek, klempířské konstrukce (svody, žlaby) měděné. Okna dřevěná, střešní dřevěná, dveře dřevěné náplňové, stropní konstrukce s rovnými podhledy, fasádní omítky zateplené, vnitřní omítky štukové, vnitřní keramické obklady v koupelně, WC, v kuchyni. Kuchyně vybaveny kuchyňskou linkou, dřezem, ele. varnou deskou, myčkou, troubou a digestoří. Vytápění ÚT – elektrický kotel. Rozvod SV i TUV proveden. RD je napojen na rozvod elektrické energie, vodu z vlastního zdroje, veřejnou kanalizaci.

Zatřídění pro potřeby ocenění

| | |
|--|--|
| Typ objektu: | Rodinný dům § 35 porovnávací metoda |
| Poloha objektu: | Středočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel |
| Stáří stavby: | 88 let |
| Celková rekonstrukce provedena v roce: | 2012 |
| Základní cena ZC (příloha č. 24): | 2 206,- Kč/m ³ |

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| | | |
|-----------------------|---|----------------------|
| 1. PP: | = | 20,00 m ² |
| 1. NP: | = | 90,00 m ² |
| 2. NP: | = | 86,00 m ² |
| podkroví, zastřešení: | = | 86,00 m ² |

| Název podlaží | Zastavěná plocha | Konstrukční výška |
|-----------------------|----------------------|-------------------|
| 1. PP: | 20,00 m ² | 2,40 m |
| 1. NP: | 90,00 m ² | 3,10 m |
| 2. NP: | 86,00 m ² | 2,90 m |
| podkroví, zastřešení: | 86,00 m ² | 2,20 m |

Obestavěný prostor

| | | | |
|------------------------------|--------------|---|-----------------------------|
| 1. PP: | 20*2,4 | = | 48,00 m ³ |
| 1. NP: | 90*3,10 | = | 279,00 m ³ |
| 2. NP: | 86*2,9 | = | 249,40 m ³ |
| podkroví, zastřešení: | 86*(4,1*1/2) | = | 176,30 m ³ |
| Obestavěný prostor - celkem: | | = | 752,70 m³ |

Podlažnost:

| | | |
|--|------------|-----------------------|
| Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: | ZP1 = | 90,00 m ² |
| Zastavěná plocha všech podlaží: | ZP = | 282,00 m ² |
| Podlažnost: | ZP / ZP1 = | 3,13 |

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

| Název znaku | č. | V _i |
|---|----|----------------|
| 0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou | I | typ B |

| | | |
|--|-----|------|
| 1. Druh stavby: samostatný rodinný dům | III | 0,00 |
| 2. Provedení obvodových stěn: dřevostavby (novostavby) a stavby zateplené | IV | 0,04 |
| 3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm | II | 0,00 |
| 4. Podlažnost: hodnota větší než 2 | III | 0,02 |
| 5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku - Voda z vlastního zdroje, Z řadu není. Odkanalizování do veřejné kanalizace. | III | 0,00 |
| 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 ² | II | 0,00 |
| 11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem | III | 0,01 |
| 12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu | III | 0,00 |
| 13. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou | II | 1,00 |

Koeficient pro stavby 10 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (10 + 15) = \mathbf{0,875}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,875 = \mathbf{0,936}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,040}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 2\,206,- \text{ Kč/m}^3 * 0,936 = 2\,064,82 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 752,70 \text{ m}^3 * 2\,064,82 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 1,040 = 1\,616\,357,61 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 616 357,61 Kč

2. Oceňované pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,040}$

Index omezujících vlivů pozemku

| Název znaku | č. | P _i |
|--|-----|----------------|
| 1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití | II | 0,00 |
| 2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace | IV | 0,00 |
| 3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky | III | 0,00 |
| 4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo | I | 0,00 |

| | | |
|---|----|------|
| 5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání | I | 0,00 |
| 6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů | II | 0,00 |

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index I} = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,040 = 1,040$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatřídění | Zákl. cena [Kč/m ²] | Index | Koef. | Upr. cena [Kč/m ²] |
|---|------------------------------------|-------|-------|-----------------------------------|
| § 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek | | | | |
| § 4 odst. 1 | 336,- | 1,040 | | 349,44 |

| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
|---------------------------|-------------------------------|-------------------|-----------------------------|------------------------------------|-------------------|
| § 4 odst. 1 | zastavěná plocha a nádvoří | st. 227 | 283 | 349,44 | 98 891,52 |
| § 4 odst. 1 | zahrada | 1795/2 | 719 | 349,44 | 251 247,36 |
| Stavební pozemky - celkem | | | 1 002 | | 350 138,88 |

Oceňované pozemky - zjištěná cena celkem = 350 138,88 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 75

Věcná hodnota dle THU

Předmětem ocenění je zděný rodinný dům, částečně podsklepený, samostatně stojící, se šikmou, stanovou střechou. Střešní krytina skladná, z pálených tašek, klempířské konstrukce (svody, žlaby) měděné. Okna dřevěná, střešní dřevěná, dveře dřevěné náplňové, stropní konstrukce s rovnými podhledy, fasádní omítky zateplené, vnitřní omítky štukové, vnitřní keramické obklady v koupelně, WC, v kuchyni. Kuchyně vybaveny kuchyňskou linkou, dřezem, ele. varnou deskou, myčky, troubou a digestoří. Vytápění ÚT – elektrický kotel. Rozvod SV i TUV proveden. RD je napojen na rozvod elektrické energie, vodu z vlastního zdroje, veřejnou kanalizaci.

Užitná plocha

| Název | Užitná plocha | | |
|------------------|---------------------|------|---------------------|
| 1. PP | | | |
| Výčet místností: | plocha | koef | užitná plocha |
| sklepní prostor | 5,80 m ² | 0,50 | 2,90 m ² |

| | | | | |
|----------------------|----------------------|------|----------------------|-----------------------------|
| sklepní prostor | 10,80 m ² | 0,50 | 5,40 m ² | |
| | | | | 8,30 m² |
| 1. NP | | | | |
| Výčet místností: | plocha | koef | užitná plocha | |
| předsíň | 5,40 m ² | 1,00 | 5,40 m ² | |
| koupelna | 4,50 m ² | 1,00 | 4,50 m ² | |
| technická místnost | 2,00 m ² | 1,00 | 2,00 m ² | |
| kuchyň s jídelnou | 34,40 m ² | 1,00 | 34,40 m ² | |
| obývací pokoj | 15,60 m ² | 1,00 | 15,60 m ² | |
| schodiště | 6,40 m ² | 1,00 | 6,40 m ² | |
| | | | | 68,30 m² |
| 2. NP | | | | |
| Výčet místností: | plocha | koef | užitná plocha | |
| chodba | 10,60 m ² | 1,00 | 10,60 m ² | |
| budoucí koupelna | 5,70 m ² | 1,00 | 5,70 m ² | |
| WC | 1,90 m ² | 1,00 | 1,90 m ² | |
| pokoj | 15,50 m ² | 1,00 | 15,50 m ² | |
| pokoj | 16,60 m ² | 1,00 | 16,60 m ² | |
| šatna | 7,90 m ² | 1,00 | 7,90 m ² | |
| | | | | 58,20 m² |
| podkroví, zastřešení | | | | |
| Výčet místností: | plocha | koef | užitná plocha | |
| pokoj | 60,00 m ² | 0,80 | 48,00 m ² | |
| | | | | 48,00 m² |
| | | | | 182,80 m² |

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Název | Zastavěná plocha [m ²] | výška |
|----------------------|------------------------------------|-----------------------------|
| 1. PP | 20,00 | 2,40 m |
| 1. NP | 90,00 | 3,10 m |
| 2. NP | 86,00 | 2,90 m |
| podkroví, zastřešení | 86,00 | 2,20 m |
| | | 282,00 m² |

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

| Typ | Název | | Obestavěný prostor [m ³] |
|------------------------------|----------------------|----------------|--------------------------------------|
| PP | 1. PP | 20*2,4 = | 48,00 |
| NP | 1. NP | 90*3,10 = | 279,00 |
| NP | 2. NP | 86*2,9 = | 249,40 |
| Z | podkroví, zastřešení | 86*(4,1*1/2) = | 176,30 |
| Obestavěný prostor - celkem: | | | 752,70 m³ |

| Konstrukce | Popis |
|------------|------------------------|
| 1. Základy | betonové pasy, izolace |
| 2. Zdivo | cihelné |
| 3. Stropy | rovné |
| 4. Střecha | stanová |
| 5. Krytina | tašková |

| | |
|---------------------------------|--|
| 6. Klempířské konstrukce | měděné |
| 7. Vnitřní omítky | štukové |
| 8. Fasádní omítky | zateplené, strukturovaná omítka |
| 9. Vnější obklady | nejsou |
| 10. Vnitřní obklady | keramické obklady |
| 11. Schody | železobetonové, dřevěný povrch |
| 12. Dveře | dřevěné s obložkovými zárubněmi |
| 13. Okna | dřevěná eurookna |
| 14. Podlahy obytných místností | dřevěná plovoucí podlaha |
| 15. Podlahy ostatních místností | keramická dlažba |
| 16. Vytápění | ÚT s elektrokotlem, deskové radiátory |
| 17. Elektroinstalace | světelná, motorová |
| 18. Bleskosvod | proveden |
| 19. Rozvod vody | studená a teplá |
| 20. Zdroj teplé vody | ele. boiler |
| 21. Instalace plynu | není |
| 22. Kanalizace | odkanalizování z kuchyně, koupelny, WC |
| 23. Vybavení kuchyně | kuchyňská linka s dřezem, myčkou, varnou deskou, troubou |
| 24. Vnitřní vybavení | umyvadlo, sprchový kout, WC |
| 25. Záchod | ano, splachovací |
| 26. Ostatní | bezpečnostní zařízení, digestoř |

| | |
|------------------|-------------------------|
| Jednotková cena | 7 000 Kč/m ³ |
| Množství | 752,70 m ³ |
| Reprodukční cena | 5 268 900 Kč |

| Konstrukce | Obj. podíl. [%] | Standardní cena [Kč] | Upravená cena [Kč] | Upravený obj. podíl [%] |
|---------------------------------|--------------------|-------------------------|-----------------------|----------------------------|
| 1. Základy | 4,30 | 226 563 | 226 563 | 4,34 |
| 2. Zdivo | 24,30 | 1 280 343 | 1 280 343 | 24,52 |
| 3. Stropy | 9,30 | 490 008 | 490 008 | 9,38 |
| 4. Střecha | 4,20 | 221 294 | 221 294 | 4,24 |
| 5. Krytina | 3,00 | 158 067 | 158 067 | 3,03 |
| 6. Klempířské konstrukce | 0,70 | 36 882 | 36 882 | 0,71 |
| 7. Vnitřní omítky | 6,40 | 337 210 | 337 210 | 6,46 |
| 8. Fasádní omítky | 3,30 | 173 874 | 173 874 | 3,33 |
| 9. Vnější obklady | 0,40 | 21 076 | 0 | 0,00 |
| 10. Vnitřní obklady | 2,40 | 126 454 | 126 454 | 2,42 |
| 11. Schody | 3,90 | 205 487 | 205 487 | 3,94 |
| 12. Dveře | 3,40 | 179 143 | 179 143 | 3,43 |
| 13. Okna | 5,30 | 279 252 | 279 252 | 5,35 |
| 14. Podlahy obytných místností | 2,30 | 121 185 | 121 185 | 2,32 |
| 15. Podlahy ostatních místností | 1,40 | 73 765 | 73 765 | 1,41 |
| 16. Vytápění | 4,20 | 221 294 | 221 294 | 4,24 |
| 17. Elektroinstalace | 4,00 | 210 756 | 210 756 | 4,04 |
| 18. Bleskosvod | 0,50 | 26 345 | 26 345 | 0,50 |
| 19. Rozvod vody | 2,80 | 147 529 | 147 529 | 2,83 |
| 20. Zdroj teplé vody | 1,60 | 84 302 | 84 302 | 1,61 |
| 21. Instalace plynu | 0,50 | 26 345 | 0 | 0,00 |

| | | | | |
|-----------------------------------|------|---------|-------------------------|------|
| 22. Kanalizace | 2,90 | 152 798 | 152 798 | 2,93 |
| 23. Vybavení kuchyně | 0,50 | 26 345 | 26 345 | 0,50 |
| 24. Vnitřní vybavení | 5,00 | 263 445 | 263 445 | 5,05 |
| 25. Záchod | 0,40 | 21 076 | 21 076 | 0,40 |
| 26. Ostatní | 3,00 | 158 067 | 158 067 | 3,03 |
| Upravená reprodukční cena | | | 5 221 480 Kč | |
| Množství | | | 752,70 m ³ | |
| Základní upravená jedn. cena (JC) | | | 6 937 Kč/m ³ | |

| Ocenění | | |
|-----------------------------------|----------------------|------------------|
| Zastavěná plocha (ZP) | [m ²] | 90 |
| Užitná plocha (UP) | [m ²] | 183 |
| Obestavěný prostor (OP) | [m ³] | 752,70 |
| Základní upravená jedn. cena (JC) | [Kč/m ³] | 6 937 |
| Rozestavěnost | % | 100,00 |
| Upravená cena (RC) | [Kč/m ³] | 6 937 |
| Reprodukční hodnota (RC * OP) | [Kč] | 5 221 480 |
| Stáří | roků | 88 |
| Další životnost | roků | 72 |
| Opotřebení | % | 30,00 |
| Věcná hodnota (VH) | [Kč] | 3 655 036 |

2. Hodnota pozemků

2.1. Oceňované pozemky

Porovnávací metoda

Jedná se o pozemky st. parcela č. 227 - zastavěná plocha a nádvoří, parcela č. 1795/2 – zahrada, v obci Hvězdonice, k.ú. Hvězdonice. Pozemky se nacházejí nedaleko centra obce, v klidné lokalitě rezidenční zástavby, jsou v mírném svahu, oplocené a tvoří funkční celek. Pozemek st. parcela č. 227 je zčásti zastavěn RD č.p. 75. Zbylá část pozemku a pozemek p.č. 1795/2 využíván jako zahrada.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemky jsou přístupné z veřejné komunikace. Možnost napojení na rozvod ele. energie, vlastní zdroj vody, veřejné kanalizace. V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 2200 - 4200,-Kč/m² stavebního pozemku. Znalcem byla stanovena cena v polovině rozpětí, tj. 3200,-Kč/m².

| Druh pozemku | Parcela č. | Výměra [m ²] | Jednotková cena [Kč/m ²] | Spoluvlastnický podíl | Celková cena pozemku [Kč] |
|-------------------------------|------------|------------------------------|---|--------------------------|-----------------------------------|
| zahrada | 1795/2 | 719 | 3 200,00 | | 2 300 800 |
| zastavěná plocha a nádvoří | st. 227 | 283 | 3 200,00 | | 905 600 |
| Celková výměra pozemků | | 1 002 | Hodnota pozemků celkem | | 3 206 400 |

3. Porovnávací hodnota

3.1. Rodinný dům č.p. 75

| | |
|-------------------------------|-------------------------|
| Oceňovaná nemovitá věc | |
| Užitná plocha: | 182,80 m ² |
| Obestavěný prostor: | 752,70 m ³ |
| Zastavěná plocha: | 90,00 m ² |
| Plocha pozemku: | 1 002,00 m ² |

Srovnatelné nemovité věci:

| | |
|--------------------------|---|
| Název: | Rodinný dům |
| Lokalita: | Chocerady - Vlkovec, okres Benešov |
| Popis: | <p>Nemovitost je situována na klidném místě na okraji obce, 350 m od řeky Sázavy, mimo její záplavové území. Rodinný dům je přízemní s obytným podkrovím a půdou, je kompletně podsklepený. Zahrada je výjimečně rozlehlá – její výměra činí 7.943 m².</p> <p>Nemovitost je vhodná pro rodinné bydlení (s možností využít stávající dispozici: jeden byt v přízemí, druhý v podkroví), jako rekreační chalupu, obojí ve spojení (vzhledem k rozloze zahrady) k chovu zvířat. Dům je postaven z cihel, podezdívka je žulová, tašky jsou betonové (jejich stáří je 15 let), okna jsou dřevěná. Dům byl postaven v roce 1946. Dispozice domu: v přízemí je veranda, chodba se vstupem do sklepa a na toaletu a schodištěm do patra, hala, kuchyň, spíž, obývací pokoj, pokoj a druhá veranda. V podkroví je obývací pokoj, ložnice, jídelna, koupelna s vanou, chodba, samostatná toaleta a vstup na půdu. Obě podlaží spojuje dřevem obložené schodiště. V suterénu je kotelna, uhelna, dílna, sklep, prádelna a chodba se schodištěm. Dům je vytápěn ústředním topením s kotlem na pevná paliva, v přízemí v OP jsou navíc akumulární kamna, v podkroví pak krbová kamna. Vedle domu je postavena garáž. IS: 2x vlastní studna, na odpadní vody jímka, elektřina 230 a 400 V. PENB-G (bude aktualizováno). Příjezd k domu je zajištěn, po zpevněné komunikaci. Na zahradě jsou vzrostlé lesní stromy, ovocné stromy, je zde i dřevěná chata (cca 20 m²). Zahrada je svažité. Lokalita: Vlkovec je místní část obce Chocerady, nachází se na levém břehu řeky Sázavy, 35 km (25 min. jízdy autem) jihovýchodně od Prahy s velmi dobrou dopravní dostupností po D1. Velmi dobrá je i dostupnost vlakem i autobusem. Občanská vybavenost je v Choceradech, případně v 16 km vzdáleném Benešově.</p> <p>Užitná plocha stanovená dle odhadu dle metodiky ČBA (Česká bankovní asociace) $60 \text{ m}^2 * 0,75 * 0,5 + 121 \text{ m}^2 * 0,75 + 121 \text{ m}^2 * 0,60 = 185,85 \text{ m}^2$.</p> |
| Podlaží: | 3 |
| Typ stavby: | zděný |
| Pozemek: | 8 064,00 m ² |
| Užitná plocha: | 185,85 m ² |
| Zastavěná plocha: | 121,00 m ² |

Použité koeficienty:

| | |
|--|------|
| K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena | 0,90 |
| K2 Velikosti objektu - větší | 1,00 |
| K3 Poloha - srovnatelná | 1,00 |
| K4 Provedení a vybavení - horší | 1,05 |
| K5 Celkový stav - horší | 1,10 |
| K6 Vliv pozemku - výrazně větší | 0,90 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění | 1,00 |



Zdroj: sreality.cz

| Cena [Kč] | Užitná plocha [m ²] | Jedn. cena Kč/m ² | Celkový koef. K _c | Upravená j. cena [Kč/m ²] |
|--------------|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|
| k 13.10.2022 | | | | |
| 8 200 000 | 185,85 | 44 122 | 0,94 | 41 475 |

Název: Rodinný dům**Lokalita:** Chocerady, okres Benešov

Popis: Rodinný dům v klidné části Chocerad. Dům je po kompletní rekonstrukci, pouze horní patro si žádá drobné dokončovací práce dle preferencí nového majitele. Dům s dispozicí 6+1 stojí na pěkném rovinatém pozemku o velikosti 357 m². Na pozemku dále najdete prostornou terasu a přístřešek s dílnou pro dva automobily. Kanalizace je řešena septikem, voda pak vlastní studnou. Dům je vytápěn elektřinou nebo kotlem na pevná paliva. V pokojích je rozvedena kabeláž pro připojení alarmového zabezpečení. Je zde významná Posázavská cyklotrasa. Místo rodiště významného spisovatele a umělce Josefa Lady je pouhých 10 minut od Chocerad. Obec Chocerady je klidným místem a disponuje skvělou dopravní dostupností do Prahy či Benešova, ať už autem, autobusem nebo vlakem. Obec má velmi dobrou občanskou vybavenost - naleznete zde MŠ, ZŠ, poštu, lékaře, obchody, sportoviště a služby. Užitná plocha stanovená dle odhadu dle metodiky ČBA (Česká bankovní asociace) $56 \text{ m}^2 * 0,75 + 0,5 + 112 \text{ m}^2 * 0,75 + 112 \text{ m}^2 * 0,70 = 183,40 \text{ m}^2$.

Podlaží: 2**Dispozice:** 6+1**Typ stavby:** zděný**Pozemek:** 357,00 m²**Užitná plocha:** 183,40 m²**Zastavěná plocha:** 112,00 m²**Použité koeficienty:**

| | |
|--|------|
| K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena | 0,85 |
| K2 Velikosti objektu - srovnatelný | 1,00 |
| K3 Poloha - srovnatelná | 1,00 |
| K4 Provedení a vybavení - srovnatelné | 1,00 |
| K5 Celkový stav - srovnatelný | 1,00 |
| K6 Vliv pozemku - menší | 1,10 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění | 1,00 |



Zdroj: sreality.cz

| Cena [Kč] | Užitná plocha | Jedn. cena | Celkový koef. | Upravená j. cena |
|--------------|-------------------|-------------------|----------------|----------------------|
| k 13.10.2022 | [m ²] | Kč/m ² | K _C | [Kč/m ²] |
| 9 990 000 | 183,40 | 54 471 | 0,94 | 51 203 |

Název: Rodinný dům

Lokalita: Hvězdonice, okres Benešov

Popis: Rodinný dům ve Hvězdonicích, okr. Benešov. Dům o dvou nadzemních podlažích a jednom podzemním podlaží (sklep) se rozkládá na pozemku o celkové výměře 2 079 m². Dům je aktuálně dispozičně řešen jako 4+1, přičemž v přízemí (76 m²) se nachází předsíň, kuchyně, 2 pokoje, koupelna, WC a spíž. Ve druhém nadzemním podlaží (66 m²) jsou 2 pokoje, galerie, WC a dvě „podkrovní půdy“, o které lze velice snadno rozšířit obytný prostor domu. Dům je podsklepený (cca 60 m²), přičemž ve sklepních prostorách se mj. nachází technické zázemí domu. Interiér domu je víceméně v původním stavu a je tedy vhodný ke kompletní rekonstrukci. V roce 2018 byla položena nová střešní krytina, instalována nová plastová okna a tepelné čerpadlo. Dům je napojen na obecní vodovod a kanalizaci, na pozemku se také nachází studna (hloubka 9 m). Vytápění domu zajišťuje jak již zmíněné tepelné čerpadlo, tak je zde i další možnost vytápění kotlem na tuhá paliva. U domu se nachází garáž a další navazující drobné stavby. Dům se rozkládá na velkorysě zahradě se vzrostlými stromy, přičemž tato zahrada je tvořena dvěma pozemky á 1 000 m², což umožní i případné bezproblémové „dělení pozemku“. Dobrá dopravní dostupnost, díky blízkému nájezdu na dálnici D1 trvá cesta autem na hranici Prahy cca 20 minut.

Užitná plocha stanovená dle odhadu dle metodiky ČBA (Česká bankovní asociace) $76+66+60*0,5=172\text{m}^2$. (výměry uvedené RK akceptovány, upravena výměra sklepa koeficientem 0,5).

Podlaží: 3

Dispozice: 4+1

Typ stavby: zděný

Pozemek: 2 079,00 m²

Užitná plocha: 172,00 m²

Zastavěná plocha: 102,00 m²

Použité koeficienty:

| | |
|--|------|
| K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena | 0,90 |
| K2 Velikosti objektu - srovnatelný | 1,00 |
| K3 Poloha - srovnatelná | 1,00 |
| K4 Provedení a vybavení - horší | 1,05 |
| K5 Celkový stav - horší | 1,10 |
| K6 Vliv pozemku - větší | 0,95 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění | 1,00 |



Zdroj: sreality.cz

| Cena [Kč] | Užitná plocha | Jedn. cena | Celkový koef. | Upravená j. cena |
|--------------|-------------------|-------------------|----------------|----------------------|
| k 11.10.2022 | [m ²] | Kč/m ² | K _C | [Kč/m ²] |
| 8 890 000 | 172,00 | 51 686 | 0,99 | 51 169 |

| | |
|---------------------------------------|--------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 41 475 Kč/m ² |
| Průměrná jednotková porovnávací cena | 47 949 Kč/m ² |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 51 203 Kč/m ² |

| | |
|---|--------------------------------|
| Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy | |
| Průměrná jednotková cena | 47 949 Kč/m² |
| Celková užitná plocha oceňované nemovité věci | 182,80 m ² |
| Výsledná porovnávací hodnota | 8 765 077 Kč |

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

| | |
|------------------------|----------------|
| 1. Rodinný dům č.p. 75 | 1 616 358,- Kč |
| 2. Oceňované pozemky | 350 139,- Kč |

Výsledná cena - celkem: 1 966 497,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 966 500,- Kč

slovy: Jedenmiliondevětsetšedesátšesttisícpětset Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

1 966 500 Kč

slovy: Jedenmiliondevětsetšedesátšesttisícpětset Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

| | |
|--------------------------------|----------------|
| 1. Věcná hodnota staveb | |
| 1.1. Rodinný dům č.p. 75 | 3 655 036,- Kč |
| 2. Hodnota pozemků | |
| 2.1. Oceňované pozemky | 3 206 400,- Kč |
| 3. Porovnávací hodnota | |
| 3.1. Rodinný dům č.p. 75 | 8 765 077,- Kč |

| | |
|------------------------|--------------|
| Porovnávací hodnota | 8 765 077 Kč |
| Věcná hodnota | 6 861 436 Kč |
| z toho hodnota pozemku | 3 206 400 Kč |

Silné stránky

- + klidná lokalita nedaleko Prahy
- + dostatečná výměra pozemků k RD
- + udržovaný RD a zahrada

Slabé stránky

- minimální občanská vybavenost v místě
- nemá garáž

TRŽNÍ HODNOTA

s použitím atributů pro určení ceny obvyklé

8 750 000 Kč

slovy: Osmmilionůsedmsetpadesát tisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při určení obvyklé ceny vycházel znalec ze znalosti místního trhu nemovitostí, dle místního šetření i informací od realitních kanceláří. Jako základ pro stanovení obvyklé ceny, zde tržní hodnoty, byly znalcem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z nabídkových a prodejních cen obdobných objektů RD v obci Hvězdovice a okolí. O obdobné rodinné domy je v místě mírně nadprůměrný zájem. Lokalita je vhodná k bydlení, v docházkové vzdálenosti je místní občanská vybavenost, další občanská vybavenost je v sousední obci Chocerady (3km). Parkování je umožněno přímo na vlastním pozemku. Stávající obvyklá cena, zde tržní hodnota, byla odhadnuta s ohledem na cenu zjištěnou porovnáním. Jiná než uvedená rizika nejsou známa nebo nebyla sdělena vlastníkem.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla vypočtena zjištěná cena a byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze realizovaných cen Katastru nemovitostí, event. z inzertní databáze a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

| | |
|---|---------------------|
| TRŽNÍ HODNOTA | 8 750 000 Kč |
| s použitím atributů pro určení ceny obvyklé | |
| slovy: Osmmilionůsedmsetpadesáttisíc Kč | |

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí byla stanovena ve výši 8.750.000,- Kč.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Závěry znaleckého posudku jsou bez podmínek, případné skutečnosti snižující přesnost nebyly ke dni zpracování ocenění znalci známy a nebyly též sděleny zadavatelem.

SEZNAM PŘÍLOH

| | počet stran A4 v příloze: |
|---|---------------------------|
| Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 43 | 7 |
| Mapa oblasti | 1 |
| Mapa lokality | 1 |
| Kopie katastrální mapy | 1 |
| Fotodokumentace ze dne 6. 10. 2022 | 8 |

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přibrán.

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 111/2022.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Jírovцова 1621/19, 370 01 České Budějovice, jako znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím ministra spravedlnosti ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí.

Podle §29 zák. č. 254/2019 Sb. je správcem evidence posudků ministerstvo spravedlnosti. Evidence posudků je informačním systémem veřejné správy a je vedena způsobem umožňující dálkový přístup. S ohledem na skutečnost, že systém evidence posudků nebyl ministerstvem dosud zprovozněn, nelze tento posudek evidovat, ani jej označit číslem ve smyslu zákona. Z tohoto důvodu byl tento znalecký posudek opatřen interním číslem prozatímního znaleckého deníku a je veden pod č. 1275-111/2022.

V Českých Budějovicích 20.10.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.
Jírovцова 1621/19
370 01 České Budějovice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.6.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 1275-111/2022

| | počet stran A4 v příloze: |
|---|---------------------------|
| Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 43 | 7 |
| Mapa oblasti | 1 |
| Mapa lokality | 1 |
| Kopie katastrální mapy | 1 |
| Fotodokumentace ze dne 6. 10. 2022 | 8 |

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 25.08.2022 11:55:02

Okres: CZ0201 Benešov

Obec: 529745 Hvězdonice

Kat.území: 650170 Hvězdonice

List vlastnictví: 43

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

| A Vlastník, jiný oprávněný | Identifikátor | Podíl |
|----------------------------|---------------|-------|
|----------------------------|---------------|-------|

Vlastnické právo

Sarga Jiří, Za poštou 897/4, Strašnice, 10000 Praha 10

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

| | | | | | |
|--|--------|--------------------------------|--|--|-----------------------|
| St. | 227 | 283 zastavěná plocha a nádvoří | | | |
| Součástí je stavba: Hvězdonice, č.p. 75, rod.dům | | | | | |
| Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 227 | | | | | |
| | 1795/2 | 719 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

pohledávka meziúvěr do výše 1.360.000,-Kč

budoucí pohledávka do výše 816.000,-Kč

Oprávnění pro

ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150,
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Parcela: St. 227, Parcela: 1795/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z.. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.07.2003.

V-2450/2003-201

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

pohledávka 1.300.000,- Kč

budoucí pohledávka 806.000,- Kč

Oprávnění pro

ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150,
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Parcela: St. 227, Parcela: 1795/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z.. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.02.2008.

V-1080/2008-201

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

pohledávka 2.400.000,- Kč

Oprávnění pro

Brouček Jiří, Aloisovská 869/53, Hloubětín, 19800 Praha 9,

Povinnost k

Parcela: St. 227, Parcela: 1795/2

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 25.08.2022 11:55:02

Okres: CZ0201 Benešov Obec: 529745 Hvězdonice
Kat.území: 650170 Hvězdonice List vlastnictví: 43
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z.. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.10.2012.

V-5363/2012-201

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

pohledávka 2.300.000,- Kč

Oprávnění pro

Hořánek Zdeněk, Vítězné náměstí 577/2, Dejvice, 16000
Praha 6,

Povinnost k

Parcela: St. 227, Parcela: 1795/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z.. Právní účinky vkladu práva ke dni 29.11.2012.

V-6289/2012-201

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

pohledávka 2.400.000,- Kč

Oprávnění pro

Klíma Radim, č.p. 211, 28601 Bratčice, RČ/IČO:

Podíl na pohledávce

SJM

Klímová Petra, Mezivrší 776/45, Braník, 14700 Praha 4,

SJM

Povinnost k

Parcela: St. 227, Parcela: 1795/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z.. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.12.2012.

V-6465/2012-201

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pohledávka dle exekučního příkazu

povinný: Sarga Jiří,

Oprávnění pro

Hrabětová Vlasta, Starostřešovická 44/13, Střešovice,
16200 Praha 6,

Povinnost k

Parcela: St. 227, Parcela: 1795/2

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Podkonický Juraj JUDr. PhD., soudní exekutor 067 EX-2109/2013 -15 (K 49 EXE
2826/2013-13) ze dne 12.08.2013.

Z-13869/2013-201

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 067 EX-2109/2013 -
15. Právní moc ke dni 24.08.2013.

Z-15059/2013-201

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pohledávky Kč 3.500.000,- s příslušenstvím

povinný: Sarga Jiří,

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 25.08.2022 11:55:02

Okres: CZ0201 Benešov Obec: 529745 Hvězdonice
Kat.území: 650170 Hvězdonice List vlastnictví: 43
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Oprávnění pro

Ládyš Libor Ing., Mistrovská 722/7, Malešice, 10800
Praha 10, R

Povinnost k

Parcela: St. 227, Parcela: 1795/2

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 070 Ex-659/2014 -15 ze dne 05.03.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.03.2014 20:11:49. Zápis proveden dne 01.04.2014.

V-1762/2014-201

Pořadí k 05.03.2014 20:11

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
pohledávka ve výši 4.790.000,- Kč s příslušenstvím
povinný: Sarga Jiří,

Oprávnění pro

Skála Martin Mgr., Dlouhá 735/25, Staré Město, 11000
Praha 1,

Povinnost k

Parcela: St. 227, Parcela: 1795/2

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Mgr. Pavel Dolanský, soudní exekutor 015 EX-2137/2014 -16 ze dne 19.05.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.05.2014 20:30:54. Zápis proveden dne 17.06.2014.

V-4383/2014-201

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 015 EX-2137/2014 -16. Právní moc ke dni 03.07.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.10.2014 20:56:27. Zápis proveden dne 16.10.2014.

Z-7310/2014-201

Pořadí k 19.05.2014 20:30

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
pohledávka ve výši 280.000,00 Kč s příslušenstvím
povinný: Sarga Jiří,

Oprávnění pro

Kristlík Jaroslav, Soudní 733/3, Nusle, 14000 Praha 4,

Povinnost k

Parcela: St. 227, Parcela: 1795/2

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Mgr. Eva Veselá, soudní exekutor 161 Ex-65/2014 -7 ze dne 20.08.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.08.2014 17:32:17. Zápis proveden dne 17.09.2014.

V-7630/2014-201

Pořadí k 21.08.2014 17:32

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D, Evropská 663/132,
160 00 Praha 6

Povinnost k

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov, kód: 201.

strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 25.08.2022 11:55:02

Okres: CZ0201 Benešov Obec: 529745 Hvězdovice
Kat.území: 650170 Hvězdovice List vlastnictví: 43
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Sarga Jiří, Za poštou 897/4, Strašnice, 10000 Praha 10,

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 067 Ex-2109/2013 12 Obvodní soud pro Prahu 10 ze dne 12.08.2013; uloženo na prac. Praha

Z-63376/2013-101

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: Sarga Jiří, r.č.730124/0067

Povinnost k

Parcela: St. 227, Parcela: 1795/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Podkonický Juraj JUDr. Ph.D., soudní exekutor 067 EX-2109/2013 -37 (k 49 EXE 2826/2013-13) ze dne 30.09.2013; uloženo na prac. Benešov

Z-15788/2013-201

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 067 EX-2109/2013 - 37. Právní moc ke dni 14.10.2013. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.01.2014 14:21:40. Zápis proveden dne 31.01.2014; uloženo na prac. Benešov

Z-438/2014-201

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Tomáš Pospíchal, 28. října 1474/20, 288 02 Nymburk

Povinnost k

Sarga Jiří, Za poštou 897/4, Strašnice, 10000 Praha 10,

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Nymburk 070 Ex-659/2014 -9 ze dne 28.02.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.03.2014 20:11:44. Zápis proveden dne 07.03.2014; uloženo na prac. Nymburk

Z-1638/2014-208

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: Sarga Jiří,

Povinnost k

Parcela: St. 227, Parcela: 1795/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Mgr. Tomáš Pospíchal, soudní exekutor 070 Ex-659/2014 -14 ze dne 05.03.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.03.2014 20:11:45. Zápis proveden dne 13.03.2014; uloženo na prac. Benešov

Z-1834/2014-201

o Zahájení exekuce

pověřený exekutor: EÚ Beroun, Mgr. Pavel Dolanský, Palackého 31/2, Beroun 26601

Povinnost k

Sarga Jiří, Za poštou 897/4, Strašnice, 10000 Praha 10,

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Beroun, Mgr. Pavel Dolanský 015 EX-2137/2014 -8 (Obvodní soud Praha 10, 49 EXE 2356/2014-11) ze dne 15.05.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.05.2014 08:45:03. Zápis proveden dne 20.05.2014; uloženo na prac. Beroun

Z-3051/2014-202

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

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

strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.08.2022 11:55:02

Okres: CZ0201 Benešov Obec: 529745 Hvězdovice
Kat.území: 650170 Hvězdovice List vlastnictví: 43
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: Sarga Jiří

Povinnost k

Parcela: St. 227, Parcela: 1795/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Mgr. Pavel Dolanský, soudní exekutor 015 EX-2137/2014 -9 ze dne 15.05.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.05.2014 20:38:07. Zápis proveden dne 23.05.2014; uloženo na prac. Benešov

Z-3726/2014-201

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 015 EX-2137/2014 -9. Právní moc ke dni 03.07.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.10.2014 20:56:27. Zápis proveden dne 16.10.2014; uloženo na prac. Benešov

Z-7310/2014-201

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Eva Veselá,
Karlovo nám. 71, 280 02 Kolín

Povinnost k

Sarga Jiří, Za poštou 897/4, Strašnice, 10000 Praha 10,

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Kolín 161 EX-65/2014 -3 ze dne 20.08.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.08.2014 16:10:07. Zápis proveden dne 27.08.2014; uloženo na prac. Kolín

Z-6537/2014-204

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., Masarykova 679/33, 412 01
Litoměřice

Povinnost k

Sarga Jiří, Za poštou 897/4, Strašnice, 10000 Praha 10,

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 124 EX 17442/14-11 ze dne 27.11.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.11.2014 08:20:10. Zápis proveden dne 01.12.2014; uloženo na prac. Benešov

Z-8419/2014-201

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Tomáš Vrána, Komenského 1294/38,750 02 Přerov

Povinnost k

Sarga Jiří, Za poštou 897/4, Strašnice, 10000 Praha 10,

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 103 Ex-12497/2015 -21 pověřený soudní exekutor: JUDr. Tomáš Vrána, Komenského 1294/38,750 02 Přerov ze dne 11.08.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.08.2015 12:55:16. Zápis proveden dne 18.08.2015; uloženo na prac. Přerov

Z-11800/2015-808

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: Sarga Jiří,

Povinnost k

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

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

strana 5

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 25.08.2022 11:55:02

Okres: CZ0201 Benešov Obec: 529745 Hvězdovice
Kat.území: 650170 Hvězdovice List vlastnictví: 43
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: St. 227, Parcela: 1795/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Vrána Tomáš, JUDr. - soudní exekutor 103 EX-12497/2015 -24 ze dne 13.08.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.08.2015 12:55:08. Zápis proveden dne 07.09.2015; uloženo na prac. Benešov

Z-5485/2015-201

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Aleš Bayer, Kateřinská 13,
120 00 Praha 2

Povinnost k

Sarga Jiří, Za poštou 897/4, Strašnice, 10000 Praha 10,

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 002 EX 1526/15-15 k 49 EXE-6244/2015 15 ze dne 13.11.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.11.2015 04:29:09. Zápis proveden dne 19.11.2015; uloženo na prac. Praha

Z-59015/2015-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: Sarga Jiří,

Povinnost k

Parcela: St. 227, Parcela: 1795/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Bayer Aleš, JUDr. - soudní exekutor 002 EX-1526/2015 -17 ze dne 13.11.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.11.2015 04:29:30. Zápis proveden dne 26.11.2015; uloženo na prac. Benešov

Z-7561/2015-201

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Martin Růžička, Exekutorský úřad ve Zlíně, Zlín, 2.
Května 2384, PSČ: 760 01

Povinnost k

Sarga Jiří, Za poštou 897/4, Strašnice, 10000 Praha 10,

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 77Ex 763/16-7 ze dne 18.02.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.03.2016 21:56:35. Zápis proveden dne 29.03.2016; uloženo na prac. Benešov

Z-2164/2016-201

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

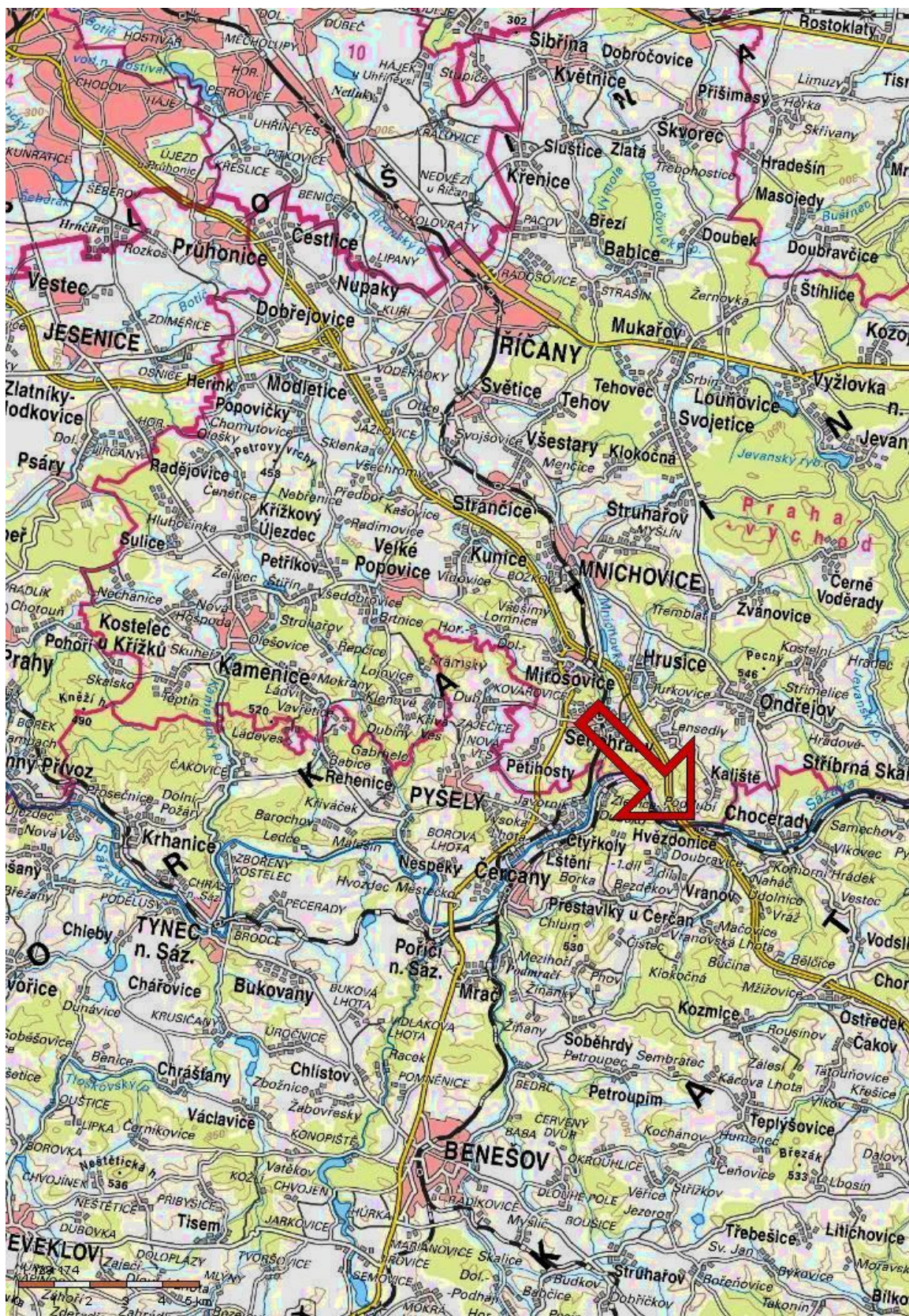
povinný: Sarga Jiří,

Povinnost k

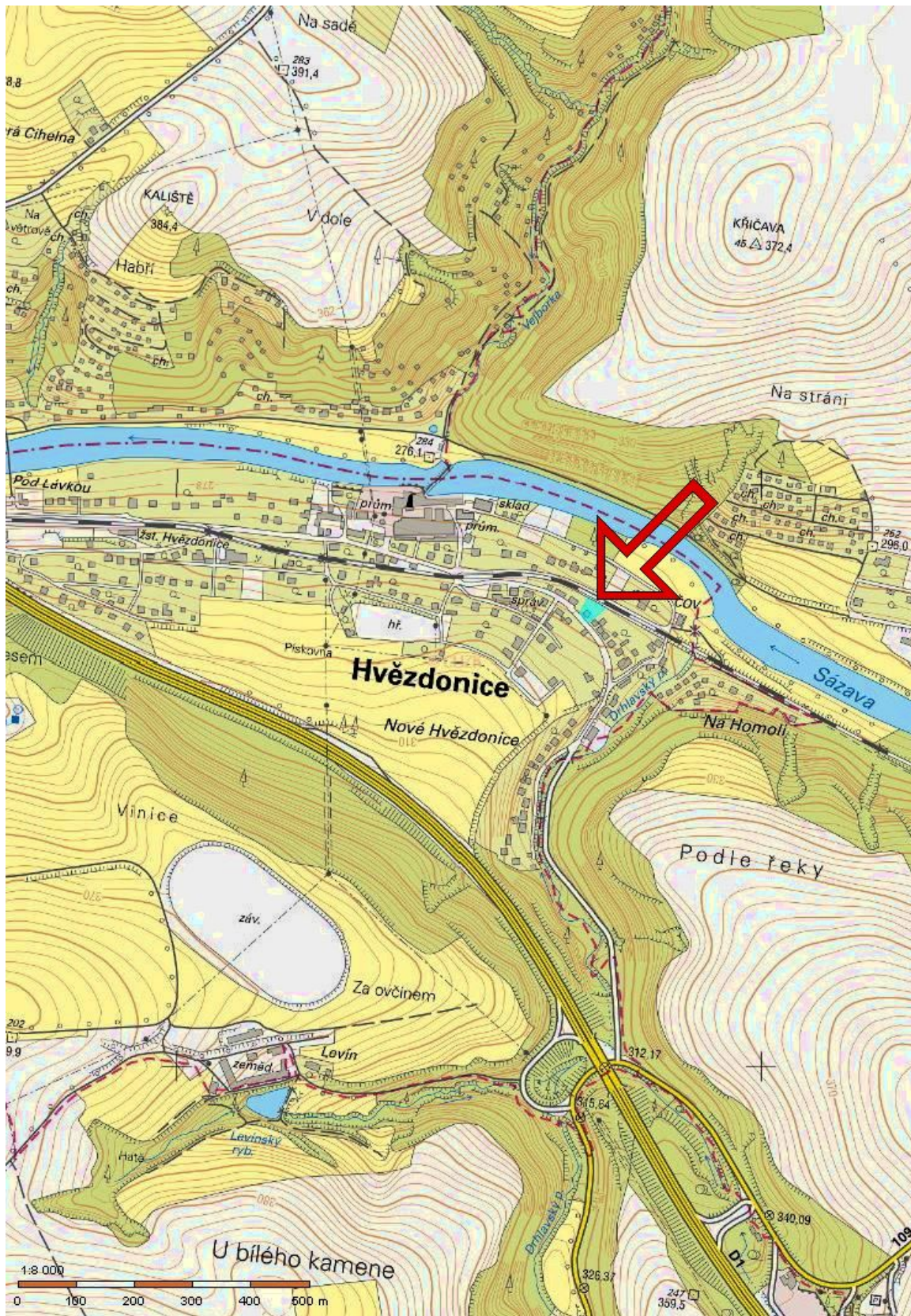
Parcela: St. 227, Parcela: 1795/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí soudní exekutor JUDr. Martin Růžička 077 EX-763/2016 -16 ze dne 24.03.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.03.2016 21:56:35. Zápis proveden dne 30.03.2016; uloženo na prac. Benešov

Z-2165/2016-201



mapa oblasti



mapa lokality

Kopie katastrální mapy ze dne 19.10.2022



Snímek katastrální mapy, oceňované nemovitosti (žlutě), veřejný příjezd (modře).

