

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky : 1291-127/2022

Znalec: ZUOM a.s. - znalecká kancelář
Jírovцова 1621/19
370 01 České Budějovice
IČO : 027 77 339

Obor, odvětví, specializace: pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem
znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí

Zadavatel: **EURODRAŽBY.CZ a.s.**
Čimická 780/61
181 00 Praha 8

Číslo jednací: 276/2022-N

Předmět:

- jednotka č. 54/6, způsob využití byt, vymezená podle zákona č. 72/1994 Sb., v budově čp. 54, způsob využití bytový dům, která stojí na st. parcele č. 77 a spoluvlastnický podíl ve výši id. 6227/68914 na společných částech domu čp. 54 a na pozemcích st. parcela č. 77, parcela č. 61/6 a parcela č. 61/7.
- jednotka č. 54/106, způsob využití garáž, vymezená podle zákona č. 72/1994 Sb., v budově čp. 54, způsob využití byt. dům, která stojí na st. parcele č. 77 a spoluvlastnický podíl ve výši id. 1810/68914 na společných částech domu čp. 54 a na pozemcích st. parcela č. 77, parcela č. 61/6 a parcela č. 61/7.

Bytová jednotka č. 54/6 a nebytová jednotka č. 54/106 jsou zapsané na LV č. 170, byt. dům je zapsán na LV č. 154, pozemky jsou zapsány na LV č. 211 vše pro k.ú. Strýčkovy, obec Rožmitál pod Třemšínem u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram.

Číslo vyhotovení: 1/1

Datum zpracování: 12.12.2022

Počet stran: 35 včetně příloh

SEZNAM KAPITOL

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

- 1.1. Odborná otázka zadavatele
- 1.2. Účel znaleckého posudku
- 1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

2. VÝČET PODKLADŮ

- 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat
- 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis
- 2.3. Věrohodnost zdroje dat
- 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

3. NÁLEZ

- 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat
- 3.2. Popis postupu při zpracování dat
- 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

4. POSUDEK

- 4.1. Postup při analýze dat
- 4.2. Výsledky analýzy

5. ODŮVODNĚNÍ

- 5.1. Interpretace výsledků analýzy
- 5.2. Kontrola postupu

6. ZÁVĚR

- 6.1. Citace zadané odborné otázky
- 6.2. Odpověď
- 6.3. Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost

7. ZNALECKÁ DOLOŽKA

- 7.1. Otisk znalecké pečeti
- 7.2. Datum a podpis

8. PŘÍLOHY

- 8.1. Seznam příloh
- 8.2. Přílohy

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovité věci:

- jednotka č. 54/6, způsob využití byt, vymezená podle zákona č. 72/1994 Sb., v budově čp. 54, způsob využití byt. dům, která stojí na parcele st. 77 a spoluvlastnický podíl ve výši 6227/68914 na společných částech domu čp. 54 a na pozemcích parcela st. 77, parcela č. 61/6 a parcela č. 61/7 .

- jednotka č. 54/106, způsob využití garáž, vymezená podle zákona č. 72/1994 Sb., v budově čp. 54, způsob využití byt. dům, která stojí na parcele st. 77 a spoluvlastnický podíl ve výši 1810/68914 na společných částech domu čp. 54 a na pozemcích parcela st. 77, parcela č. 61/6 a parcela č. 61/7.

Bytová jednotka č. 54/6 a nebytová jednotka č. 54/106 jsou zapsané na LV č. 170, byt. dům je zapsán na LV č. 154, pozemky jsou zapsány na LV č. 211, vše pro k.ú. Strýčkovy, obec Rožmitál pod Třemšínem u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram.

1.2. Účel znaleckého posudku

Podklad pro dražbu

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

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

2. VÝČET PODKLADŮ

Právní normy

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění

Vyhláška č. 424/2021 Sb.

Vyhláška č. 188/2019 Sb.

Zákon č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech

Vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti

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://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/ocenovani-majetku/komentare-a-stanoviska>
<https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí
<https://www.cuzk.cz/aplikace-dp> - přístup do katastru nemovitostí pro registrované uživatele
<https://www.sreality.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/Institute-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace a úřady
<https://mapy.cz/> - mapový portál

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

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 neproňávají 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., 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 a pod. 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

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

- objednávka znaleckého posudku
- výpis z Katastru nemovitostí LV č. 170 pro k.ú. Strýčkovy ze dne 03.10.2022
- výpis z Katastru nemovitostí LV č. 211 pro k.ú. Strýčkovy ze dne 03.10.2022
- informace z Katastru nemovitostí LV č. 154 pro k.ú. Strýčkovy ze dne 12.12.2022
- snímek z Katastrální mapy - nahlížení do KN
- Znalecký posudek č. 990-15/2021 ze dne 25.01.2021
- cenové údaje Katastrálního úřadu
- databáze nemovitostí INEM
- realitní inzerce S reality
- místní šetření bylo vlastníkovi, panu Králíčkovi písemně oznámeno s datem místního šetření 02.12.2022. Pan Králíček se telefonicky omluvil a požádal o nový termín místního šetření, který byl dohodnut 09.12.2022. V den nového termínu místního šetření, tj. 09.12.2022 se pan Králíček telefonicky omluvil a při místním šetření nebyl přítomen, dne 09.12.2022 byla provedena prohlídka zvenku. Vzhledem k tomu, že nemovité věci byly oceňovány znaleckým posudkem č. 990-15/2021 ze dne 25.01.2021, kdy bylo provedeno místní šetření dne 02.12.2020 a pan Králíček sdělil, že se nic nezměnilo, vychází popis stavu a určení obvyklé ceny z místního šetření ze dne 02.12.2020. Informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí a stavu inženýrských sítí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitostí odhadnuty.

Identifikační údaje nemovité věci

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 170 pro k.ú. Strýčkovy ze dne 03.10.2022
Králíček Josef, Strýčkovy 54, 26242 Rožmitál pod Třemšínem

Adresa:	čp. 54
Název katastrálního území:	Strýčkovy
Název obce:	Rožmitál pod Třemšínem
Název okresu:	Příbram

Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti

- bez zápisu

Věcná práva zatěžující nemovitosti

- zákaz zcizení a zatížení
- zástavní právo smluvní

Poznámky a další obdobné údaje

- bez zápisu

Určení obvyklé ceny je provedeno bez vlivu výše uvedených věcných práv, poznámek a obdobných údajů

Poloha a charakteristika

Bytový dům č.p. 54 je postavený v městě Rožmitál pod Třemšínem, samostatná část Strýčkovy, v okrajové, severní části Strýčkov, při částečně zpevněné komunikaci, se vstupem do domu z pozemku parc.č. 61/7, který je ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek v domě. Bezprostřední okolí je zastavěné převážně rodinnými domy, na okraji zástavby, okolí bytového domu je prostorné, se vzrostlými stromy, zatravněné, s možností parkování. Bytový dům je

využíván pro bydlení a garážování, hlavní vstup do domu je orientován ze severní strany, bytový dům je podsklepený, v suterénu jsou garáže, sklepy, kotelna apod. a má 2 nadzemních podlaží. Okolí a vnitřní prostory jsou hodnoceny jako běžně udržované. Bytový dům byl dán do užívání dle sdělení v roce 1985, je zděný, bez výtahu, převážně v původním stavu. Dům je napojen na vodu ze studny (která je vzdálena dle sdělení přibližně 700 m severozápadně od domu na pozemku parc. č. 1368 ve vlastnictví město Rožmitál pod Třemšínem), odkanalizování do jímky na vyvážení na pozemku parc. č. 61/6, který je zapsaný na LV č. 211, elektroinstalace zavedena, bez plynu.

Rožmitál pod Třemšínem se nachází na území okresu Příbram a náleží pod Středočeský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Příbram (v dojezdové vzdálenosti cca 15km). V městě Rožmitál pod Třemšínem má trvalý pobyt hlášeno přibližně 4 370 obyvatel, v městě je dobrá občanská a technická vybavenost (městský úřad, pošta, mateřská a základní škola, ordinace lékaře, kulturní a sportovní zařízení apod.). Doprava autobusová a železniční. Samostatná část Strýčkovy je od Rožmitálu pod Třemšínem v dojezdové vzdálenosti cca 5km, Strýčkovy jsou bez vybavenosti.

Popis a stav

Bytová jednotka č. 54/6, velikosti 2+1 o ploše bytu 62,27 m² v 1 nadzemním podlaží (přízemí) bytového domu. Popis bytové jednotky dle místního šetření ze dne 02.12.2020, dle telefonického sdělení vlastníka se nic nezměnilo. V bytě je předstíň (7 ,55 m², keramická dlažba), vpravo je WC (1,48 m², keramická dlažba), koupelna (5,29 m², keramická dlažba, umyvadlo, vana, okno na sever), z předstíň rovně je kuchyně (11,90 m², keramická dlažba, kuchyňská linka, sporák, okno na sever), z kuchyně se vchází do obývacího pokoje (21,50 m², koberec, okno na jih) a z předstíň vlevo je pokoj s lodžii (14,55 m², plovoucí podlaha, lodžie na jih). K užívání bytu náleží lodžie o ploše 3,20 m² a sklep o ploše 3,55 m². Vytápění bytu je elektrickými sálavými panely na stěnách bytu, ohřev vody bojlerem, okna plastová, dveře náplňové, v kuchyni kuchyňská linka, sporák, v koupelně umyvadlo, vana, WC samostatné. V bytě byla přibližně před patnácti roky provedena rekonstrukce, byt je v dobrém, běžném stavu, ke dni ocenění užíván k bydlení.

Nebytová jednotka č. 54/106, garáž o ploše 18,10 m² v 1. podzemním podlaží (suterén) bytového domu.

4. POSUDEK

4.1. Postup při analýze dat

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, §2, dle vyhlášky č. 424/2021 Sb. §1a), §1b) a §1c), tj. určení obvyklé ceny, tržní hodnoty a zjištěné ceny a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti.

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 přiměřený časový úsek. Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci (vzorky), u nichž je realizovaná cena známá. Při výběru vzorků je respektována přiměřená homogenita pro srovnání, tj. vzorky odpovídají shodnému segmentu trhu zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti apod. Případné rozdíly jsou zohledněny pomocí použitých korekčních koeficientů, které jsou použity v rozmezí 0,80 - 1,20.

Při použití koeficientů je vycházeno z odborně doporučeného rozmezí (školení, semináře, metodiky apod.), z dlouhodobého sledování a tvorby vlastní databáze inzertních a realizovaných cen v závislosti na jednotlivých faktorech a vyhodnocení vlivů na realizované ceny. Při analýze transakcí se srovnatelnými nemovitými věcmi jsou ceny vzorků vyjádřeny jako cena za 1m² plochy. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vytěžit přibližné indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků.

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, vyhláška č. 188/2019 Sb. a č. 424/2021 Sb. zjištěná cena

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. a č. 225/2017 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. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
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, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

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 záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,756}$$

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 ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
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, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,030}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,779}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{1,030}$$

1. Jednotka - byt

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Středočeský kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	37 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	33 348,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
předsíň:	7,55 *	1,00 =	7,55 m ²
WC:	1,48 *	1,00 =	1,48 m ²
koupelna:	5,29 *	1,00 =	5,29 m ²
kuchyně:	11,90 *	1,00 =	11,90 m ²
obývací pokoj:	21,50 *	1,00 =	21,50 m ²
pokoj:	14,55 *	1,00 =	14,55 m ²
sklepní kóje:	3,55 *	0,10 =	0,36 m ²
lodžie:	3,20 *	0,20 =	0,64 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			<u>63,27 m²</u>

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 37 let:

$$s = 1 - 0,005 * 37 = \mathbf{0,815}$$

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,815 = \mathbf{0,921}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,756}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,030}$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_v = 33 348,- Kč/m² * 0,921 = 30 713,51 Kč/m²

CB_p = PP * ZCU * I_T * I_P = 63,27 m² * 30 713,51 Kč/m² * 0,756 * 1,030 = 1 513 165,06 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 513 165,06 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,756$

Index polohy pozemku $I_P = 1,030$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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 - bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 0,756 * 1,000 * 1,030 = 0,779$$

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	508,-	0,779		395,73	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	77	417	395,73	165 019,41
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	61/6	539	395,73	213 298,47
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	61/7	851	395,73	336 766,23
Stavební pozemky - celkem			1 807		715 084,11

Pozemek - zjištěná cena celkem = **715 084,11 Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek = 715 084,11 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **715 084,11 Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **1 513 165,06 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 715 084,11 Kč
 Spoluvlastnický podíl: 6 227 / 68 914
 Hodnota spoluvlastnického podílu:
 715 084,11 Kč * 6 227 / 68 914 = 64 614,28 Kč
 Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

+ 64 614,28 Kč

Jednotka - byt - zjištěná cena

= 1 577 779,34 Kč

2. Jednotka - garáž

2.1. jednotka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova: J. domy vícebytové (typové) - garážová stání

Svislá nosná konstrukce: zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122

Nemovitá věc je součástí pozemku

Podlahové plochy nebytového prostoru	koeficient dle typu podlahové plochy
garáž:	18,10 * 1,00 = <u>18,10 m²</u>
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:	<u>18,10 m²</u>

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný, sedlová	S	100
5. Krytiny střech	tašková	S	100
6. Klempířské konstrukce	plechové	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	chybí	C	100
10. Schody	betonové, teraco	S	100
11. Dveře	náplňové	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	chybí	C	100
14. Povrchy podlah	betonová mazanina	S	100
15. Vytápění	chybí	C	100
16. Elektroinstalace	světelná	P	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	chybí	C	100
19. Vnitřní kanalizace	chybí	C	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100

21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní	chybí	C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra	instalační šachty	S	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	5,40	100	1,00	5,40
2. Svislé konstrukce	S	18,20	100	1,00	18,20
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Krov, střecha	S	4,90	100	1,00	4,90
5. Krytiny střech	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,70	100	1,00	5,70
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	C	1,30	100	0,00	0,00
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	C	5,30	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	3,00	100	1,00	3,00
15. Vytápění	C	4,80	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	P	5,10	100	0,46	2,35
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	C	3,20	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	3,10	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	2,20	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	C	1,90	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	3,90	100	0,00	0,00
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,70	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	S	3,70	100	1,00	3,70
Součet upravených objemových podílů					64,15
Koeficient vybavení K_4 :					0,6415

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	4 210,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,6415
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4930
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	6 322,18
Plná cena: 18,10 m ² * 6 322,18 Kč/m ²	=	114 431,46 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 37 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 63 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků	
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 37 / 100 = 37,0 \%$	
Koeficient opotřebení: $(1 - 37,0 \% / 100)$	* 0,630
Nákladová cena CJ_N	= 72 091,82 Kč
Koeficient pp	* 0,779
Cena CJ	= 56 159,53 Kč
Jednotka - garáž - zjištěná cena bez podílu na příslušenství	= 56 159,53 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

2.2. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,756$

Index polohy pozemku $I_P = 1,030$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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 - bez dalších vlivů	II	0,00

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

Celkový index I = $I_T * I_o * I_P = 0,756 * 1,000 * 1,030 = 0,779$

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	508,-	0,779		395,73	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	77	417	395,73	165 019,41
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	61/6	539	395,73	213 298,47
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	61/7	851	395,73	336 766,23
Stavební pozemky - celkem			1 807		715 084,11

Pozemek - zjištěná cena celkem	=	715 084,11 Kč
Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky		
2.2. Pozemek	=	715 084,11 Kč
Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:	=	715 084,11 Kč
Jednotka - garáž - zjištěná cena bez podílu na příslušenství	=	56 159,53 Kč
Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku		
Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku:	715 084,11 Kč	
Spoluvlastnický podíl:	1 810 / 68 914	
Hodnota spoluvlastnického podílu:	$715\,084,11\text{ Kč} * 1\,810 / 68\,914$	+ 18 781,41
Jednotka - garáž - zjištěná cena	=	74 940,94 Kč

Výsledky

1. Jednotka - byt	1 577 779,34 Kč
1.1. Oceňovaný byt	1 513 165,06 Kč
1.2. Pozemek	64 614,28 Kč
	<hr/>
	= 1 577 779,34 Kč
2. Jednotka - garáž	74 940,94 Kč
2.1. Oceňovaná jednotka	56 159,53 Kč
2.2. Pozemek	18 781,41 Kč
	<hr/>
	= 74 940,94 Kč

Výsledná cena - celkem: 1 652 720,28 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 652 720,-

slovy: Jedenmilionšestsetpadesátdvatisícesedmsetdvacetkorunčeských

**Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, vyhláška č. 424/2021 Sb., §1a), §1b)
obvyklá cena, tržní hodnota**

Analýza trhu

V daném případě ocenění rezidenční nemovité věci trh vykazuje v poslední době převážně (v závislosti zejména na lokalitě a typu nemovité věci) stagnaci až pokles poptávky. Ve Strýčkově není ke dni vypracování znaleckého posudku nabízen na realitním trhu žádný byt ani garáž. V Rožmitále pod Třemšínem pak jsou nabízeny čtyři byty v cenové relaci od 2.690.000,- Kč za rekonstruovaný byt 2+1 o ploše 58 m², tj. 46.379,- Kč/m², po 2.990.000,- Kč za rekonstruovaný byt 3+1 o ploše 75 m², tj. 39.867,- Kč/m². Garáž není v Rožmitále pod Třemšínem nabízena žádná. Ve výpočtu porovnávací hodnoty jsou použity vzorky realizovaných cen nejvíce podobných nemovitých věcí.

Oceňovaná nemovitá věc

Byt o ploše 62,27m², sklep, lodžie

Garáž o ploše 18,10m²

Pozemky celkem 2242m², z toho zastavěná plocha 417m²

lokality	cena	druh ceny
1) Na odboji, Březnice, okr. Příbram	3 181 500,- Kč	sjednaná cena, prodej 02/2022
<p>Dispozice bytu jsou 4+1 a jeho výměra činí 105m². Částečnou rekonstrukcí prošla koupelna a samostatné WC, a s tím samozřejmě i rozvody vody a tepla. Byt je vytápěn plynovým kotlem a voda je z obecního vodovodu. Okna jsou původní a špaletová. Nesmírnou výhodou bytu je vlastní garáž a kolna a sklep. Součástí nabídky je také zahrada o výměře 1400m². V-1279/2022-211</p>		
		
2) Sádek, okr. Příbram	2 150 000,- Kč	sjednaná cena, prodej 03/2021
<p>Byt s garáží. Byt je o velikosti 4+1 s 2 balkóny. Měří 80.75m² umístěn ve 2. nadzemním podlaží. Vytápění bytu ústřední do radiátorů z kotelny na tuhá paliva v přízemí domu, ohřev teplé vody bojlerem v koupelně. V-2929/2021-211</p>		
		
3) Drahenice, okr. Příbram	1 590 000,- Kč	sjednaná cena, prodej 12/2021
<p>Byt 2+1 o ploše 57m² ve 2.patře zděného cihlového domu, bytový dům byl postaven v roce cca 1985. K bytu náleží balkon orientovaný na východ, v bytě je komora přes kterou je přístup na půdu, dále dílna o zastavěné ploše 27 m², vlastní zahrádka o výměře 129 m², a příslušný spoluvlastnický podíl na pozemku kolem domu (2.409m²). Byt je vytápěn ústředním topením na tuhá</p>		

paliva pro celý dům, napojen je na vodovod, odpad je do vyvážecí jímky, teplá voda je z vlastního bojleru. V-12031/2021-211



hodnocení vzorků

č. nemovitosti	Kč/m2
1. byt a garáž Březnice, okr. Příbram	30 300,-
2. byt a garáž Sádek, okr. Příbram	26 625,-
3. byt a dílna Drahenice, okr. Příbram	27 895,-
minimum	26 625,-
maximum	30 300,-
průměr	28 273,-
median	27 895,-
jednotková cena (median)	27 895,-
plocha m2	62,27
porovnávací hodnota celkem	1 737 022,-

4.2. Výsledky analýzy

Z analýzy vyplývá, že zjištěná cena činí 1.652.720,- Kč, porovnávací hodnota v medianu činí celkem 1.737.022,- Kč. Cena zjištěná slouží pro účely určení ceny nemovitých věcí v těch případech, kdy je potřeba určit cenu jinou než cenu obvyklou nebo tržní hodnotu. Určení ceny zjištěné je prováděno na netržním základě. Z dlouhodobé zkušenosti při určování zjištěné ceny nemovitých věcí je jednoznačné, že zjištěná cena je jen ve výjimečných případech podobná jako obvyklá cena, ve většině případů tomu tak není a výsledky zjištěné ceny jsou nižší i vyšší než cena obvyklá. Cena zjištěná je používána pro účely daní a poplatků. Ze srovnávací analýzy vyplývá, že podobné nemovité věci jsou v lokalitě obchodovány. Byly porovnány vzorky realizovaných cen, výsledkem porovnání je median po zaokrouhlení 1.740.000,- Kč.

Porovnávací hodnota: 1 740 000,- Kč

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, 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 tržní hodnotu a po zvážení všech okolností byla současná obvyklá cena 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

Zadaná odborná otázka: určení obvyklé ceny níže uvedených nemovitostí.

6.2. Odpověď

Obvyklou cenu nemovitých věcí

- jednotka č. 54/6, způsob využití byt, vymezená podle zákona č. 72/1994 Sb., v budově čp. 54, způsob využití byt. dům, která stojí na parcele st. 77 a spoluvlastnický podíl ve výši 6227/68914 na společných částech domu čp. 54 a na pozemcích parcela st. 77, parcela č. 61/6 a parcela č. 61/7.

- jednotka č. 54/106, způsob využití garáž, vymezená podle zákona č. 72/1994 Sb., v budově čp. 54, způsob využití byt. dům, která stojí na parcele st. 77 a spoluvlastnický podíl ve výši 1810/68914 na společných částech domu čp. 54 a na pozemcích parcela st. 77, parcela č. 61/6 a parcela č. 61/7.

Bytová jednotka č. 54/6 a nebytová jednotka č. 54/106 jsou zapsané na LV č. 170, byt. dům je zapsán na LV č. 154, pozemky jsou zapsány na LV č. 211, vše pro k.ú. Strýčkovy, obec Rožmitál pod Třemšínem u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram.

1 740 000,- Kč

slovy: jedenmilionsedmsetčtyřicettisíc Kč

6.3. Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost

Podmínkou správnosti závěru je stav nemovitých věcí, který je dle sdělení vlastníka od 02.12.2020 stejný, nic se v oceňovaných nemovitostech nezměnilo. Závěry znaleckého posudku jsou bez podmínek. Mezi skutečnostmi snižující přesnost je možno uvažovat nemožnost vnitřní prohlídky oceňovaných nemovitostí, které vlastník, i přes písemnou a telefonickou výzvu, neumožnil. Vlastník pouze sdělil, že je stav jednotek stejný jako dne 2.12.2020, kdy byla provedena poslední prohlídka. Na základě této skutečnosti a následně dle odborného odhadu je možno uvažovat s rozsahem snížení přesnosti o +/- 10 % ze stanovené obvyklé ceny resp. tržní hodnoty.

Konzultant a důvod jeho přibrání

- konzultant nebyl přibrán

Odměna nebo náhrada nákladů znalce

- byla sjednána smluvní odměna

Vypracoval:

ZUOM a.s.

Jírovcova 1621/19

370 01 České Budějovice

Ing. Michal Sirový, Renáta Havířová, Josef Vacík

7. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav zapsaný do prvního oddílu seznamu ústavů z rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti ČR 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. 1291-127/2022.

ZUOM a.s. - znalecká kancelář
Jírovcova 1621/19
370 01 České Budějovice

7.1. Otisk znalecké pečeti

7.2. Datum a podpis

V Českých Budějovicích dne 12.12.2022

8. PŘÍLOHY

8.1. Seznam příloh

- Výpis z Katastru nemovitostí
- Mapy
- Fotodokumentace

8.2. Přílohy

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 03.10.2022 17:35:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Okres: CZ020B Příbram

Obec: 541231 Rožmitál pod
Třemšínem

Kat.území: 757357 Strýčkovy

List vlastnictví: 170

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Králíček Josef, Strýčkovy 54, 26242 Rožmitál pod Třemšínem	590309/0534	

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu
54/6	byt		byt.z.	6227/68914
Vymezeno v:				
	Budova	Strýčkovy, č.p. 54, byt.dům, LV 154 na parcele St. 77, LV 211		
54/106	garáž		byt.z.	1810/68914
Vymezeno v:				
	Budova	Strýčkovy, č.p. 54, byt.dům, LV 154 na parcele St. 77, LV 211		

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky:

Existující, zajištění pohledávky ve výši 650.000,- Kč s příslušenstvím, vzniklé na základě úvěrové smlouvy č. 787/2019 ze dne 13.9.2019

Budoucí určená druhem a dobou vzniku, zajištění budoucích pohledávek vzniklých na základě zástavní smlouvy ze dne 13.9.2019, vztahující se k úvěrové smlouvě č. 787/2019 ze dne 13.9.2019, a to ode dne účinnosti zástavní smlouvy nejpozději do 31.12.2030 až do výše 650.000,- Kč

Budoucí určená druhem a dobou vzniku, zajištění budoucích pohledávek vzniklých na základě úvěrové smlouvy č. 787/2019 ze dne 13.9.2019, a to ode dne účinnosti úvěrové smlouvy nejpozději do 31.12.2030 až do výše 1.300.000,- Kč

Oprávnění pro

IMMO Leasing, SE, Rohanské nábřeží 693/10, Karlín,
18600 Praha 8, RČ/IČO: 24247014

Povinnost k

Jednotka: 54/106, Jednotka: 54/6

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 13.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.09.2019 11:31:14. Zápis proveden dne 22.01.2020.
V-7975/2019-211

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 13.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.05.2021 11:22:48. Zápis proveden dne 08.06.2021.

V-4606/2021-211

Pořadí k 13.09.2019 11:31

Související zápisy

Započetí výkonu zást. práva dle obč. zák.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, kód: 211.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 03.10.2022 17:35:02

Okres: CZ020B Příbram

Obec: 541231 Rožmitál pod
Třemšínem

Kat.území: 757357 Strýčkovy

List vlastnictví: 170

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, kód: 211.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 03.10.2022 17:51:51

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, kód: 211.
strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 03.10.2022 17:35:02

Okres: CZ020B Příbram

Obec: 541231 Rožmitál pod
Třemšínem

Kat.území: 757357 Strýčkovy

List vlastnictví: 211

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
SJM Alliger Karel a Alligerová Helena, Strýčkovy 54, 26242 Rožmitál pod Třemšínem	500910/090 536008/078	1464/68914
Alliger Karel, Strýčkovy 54, 26242 Rožmitál pod Třemšínem	500910/090	9419/137828
Alligerová Helena, Strýčkovy 54, 26242 Rožmitál pod Třemšínem	536008/078	9419/137828
SJM Chlud Josef a Chludová Květa, Strýčkovy 54, 26242 Rožmitál pod Třemšínem	501204/291 465531/172	7873/68914
Fencel Vít, Strýčkovy 54, 26242 Rožmitál pod Třemšínem	940207/0667	7637/68914
Králíček Josef, Strýčkovy 54, 26242 Rožmitál pod Třemšínem	590309/0534	8037/68914
Milotová Kateřina DiS., U Přehrady 484, 27353 Hostouň	775622/2177	6227/137828
Minářová Petra, Pňovice 69, 26242 Rožmitál pod Třemšínem	755703/2098	6227/137828
SJM Ryjáček Petr a Ryjáčková Jana, Strýčkovy 54, 26242 Rožmitál pod Třemšínem	630417/0477 665925/0983	9419/68914
Vácha Ladislav, Strýčkovy 54, 26242 Rožmitál pod Třemšínem	581209/0119	9419/68914
Váradí Petr Ing., Strýčkovy 54, 26242 Rožmitál pod Třemšínem	610726/0027	9419/68914

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 77	417	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: Strýčkovy, č.p. 54, byt.dům, LV 154				
61/6	539	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
61/7	851	ostatní plocha	jiná plocha	
1466	435	ostatní plocha	ostatní komunikace	

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 exekutorské podle § 73a exekučního řádu

k zajištění pohledávky:

Existující, pohledávka ve prospěch zástavního věřitele ve výši 1 586 390 Kč k podílu 8037/68914 nemovitosti

Oprávnění pro

IMMO Leasing, SE, Rohanské nábřeží 693/10, Karlín,
18600 Praha 8, RČ/IČO: 24247014

Povinnost k

Králíček Josef, Strýčkovy 54, 26242 Rožmitál pod
Třemšínem, RČ/IČO: 590309/0534
Parcela: St. 77, Parcela: 61/6, Parcela: 61/7

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Přerov 203 Ex-01501/2021 -12 ze dne 11.02.2021. Právní moc ke

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, kód: 211.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 03.10.2022 17:35:02

Okres: CZ020B Příbram

Obec: 541231 Rožmitál pod

Třemšínem

Kat.území: 757357 Strýčkovy

List vlastnictví: 211

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

Typ vztahu

dni 15.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.03.2021 10:28:01. Zápis proveden dne 30.03.2021.

V-1908/2021-211

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 13.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.05.2021 11:22:48. Zápis proveden dne 08.06.2021.

V-4606/2021-211

Pořadí k 11.01.2021 00:00

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky:

Označená jiným způsobem, zajištění uhrazení existujících či budoucích, podmíněných či nepodmíněných dluhů Zástavce nebo Dlužníka (příp. ručitele) vůči Věřiteli, vzniklých na základě nebo v souvislosti se Smlouvami uvedenými níže v bodu b) a. v období od uzavření Smlouvy o Úvěru do 13.5.2032, a to zejména: a) dluhů na splacení jistiny ve výši 1.250.000,- Kč podle Smlouvy o Úvěru č. 2021808 a jejího veškerého příslušenství (úroky za poskytnutí jistiny, úroky z prodlení a náklady spojené s uplatněním pohledávky) a b) pohledávek do výše 1.875.000 Kč, a to na zaplacení smluvních pokut a peněžitých závazků vzniklých: i. z titulu Smlouvy o Úvěru č. 2021808, ii. z titulu této Zástavní smlouvy, b. náhrady nákladů, které Věřitel vynaloží v souvislosti s výkonem svých práv a povinností z některé ze smluv uvedených výše: d. vydání bezdůvodného obohacení v případě neplatnosti či odstoupení od některé ze smluv uvedených výše: a e. zaplacení dluhů vzniklých v případě neplatnosti, neúčinnosti či zdánlivosti jakékoli ze smluv uvedených výše nebo v souvislosti těmito vadami těchto smluv.

k podílu 8037/68914 nemovitosti

Oprávnění pro

IMMO Leasing, SE, Rohanské nábřeží 693/10, Karlín,
18600 Praha 8, RČ/IČO: 24247014

Povinnost k

Králíček Josef, Strýčkovy 54, 26242 Rožmitál pod
Třemšínem, RČ/IČO: 590309/0534
Parcela: St. 77, Parcela: 61/6, Parcela: 61/7

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. ZN 2021808 ze dne 21.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.07.2021 10:15:54. Zápis proveden dne 10.08.2021.

V-7052/2021-211

Pořadí k 19.07.2021 10:15

Související zápisy

Započetí výkonu zást. práva dle obč. zák.

Listina Vyrozumění zástavního věřitele o započetí výkonu zást. práva dle obč. zák. 2021808 ze dne 25.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.08.2022 09:06:54. Zápis proveden dne 16.08.2022; uloženo na prac. Příbram

Z-19295/2022-211

o Zákaz zcizení a zatížení

nemovitostí bez předchozího písemného souhlasu věřitele do doby zániku zástavního práva dle Zástavní smlouvy

k podílu 8037/68914 nemovitosti

Oprávnění pro

IMMO Leasing, SE, Rohanské nábřeží 693/10, Karlín,
18600 Praha 8, RČ/IČO: 24247014

Povinnost k

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, kód: 211.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 03.10.2022 17:35:02

Okres: CZ020B Příbram Obec: 541231 Rožmitál pod Třemšínem
Kat.území: 757357 Strýčkovy List vlastnictví: 211
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Králíček Josef, Strýčkovy 54, 26242 Rožmitál pod Třemšínem, RČ/IČO: 590309/0534
Parcela: St. 77, Parcela: 61/6, Parcela: 61/7

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. ZN 2021808 ze dne 21.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.07.2021 10:15:54. Zápis proveden dne 10.08.2021.

V-7052/2021-211

Pořadí k 19.07.2021 10:15

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky:

Označená jiným způsobem, k zajištění pohledávek zástavního věřitele ze smlouvy o hypotečním úvěru reg.č. 6300/800860-01/22/01-001/00/R a ze zástavní smlouvy k nemovitosti reg.č. 6300/800860-01/22/01-004/00/R, a to vzniklých ode dne uzavření těchto smluv do 20.04.2084, na splacení jistiny úvěru až do výše 1700000,00 Kč s příslušenstvím a z ostatních dluhů v souvislosti s těmito smlouvami až do výše 2040000,00 Kč.

K podílu výše 6227/68914 nemovitosti

Oprávnění pro

Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 13584324

Povinnost k

Milotová Kateřina DiS., U Přehrady 484, 27353 Hostouň, RČ/IČO: 775622/2177
Minářová Petra, Pňovice 69, 26242 Rožmitál pod Třemšínem, RČ/IČO: 755703/2098
Parcela: St. 77, Parcela: 61/6, Parcela: 61/7

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 6300/800860-01/22/01-004/00/R ze dne 19.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.04.2022 11:36:55. Zápis proveden dne 17.05.2022; uloženo na prac. Příbram

V-3502/2022-211

Pořadí k 22.04.2022 11:36

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 6300/800860-01/22/01-004/00/R ze dne 19.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.04.2022 11:36:55. Zápis proveden dne 17.05.2022; uloženo na prac. Příbram

V-3502/2022-211

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 6300/800860-01/22/01-004/00/R ze dne 19.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.04.2022 11:36:55. Zápis proveden dne 17.05.2022; uloženo na prac. Příbram

V-3502/2022-211

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 03.10.2022 17:35:02

Okres: CZ020B Příbram Obec: 541231 Rožmitál pod Třemšínem
Kat.území: 757357 Strýčkovy List vlastnictví: 211
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o převodu vlastnictví (zákon č. 503/2012 Sb.) ze dne 07.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.03.2019 10:47:38. Zápis proveden dne 26.03.2019.

V-1842/2019-211

Pro: Alliger Karel, Strýčkovy 54, 26242 Rožmitál pod Třemšínem	RČ/IČO: 500910/090
Alligerová Helena, Strýčkovy 54, 26242 Rožmitál pod Třemšínem	536008/078
Chlud Josef a Chludová Květa, Strýčkovy 54, 26242 Rožmitál pod Třemšínem	501204/291
	465531/172
Váradí Petr Ing., Strýčkovy 54, 26242 Rožmitál pod Třemšínem	610726/0027
Alliger Karel a Alligerová Helena, Strýčkovy 54, 26242 Rožmitál pod Třemšínem	500910/090
	536008/078
Ryjáček Petr a Ryjáčková Jana, Strýčkovy 54, 26242 Rožmitál pod Třemšínem	630417/0477
	665925/0983
Vácha Ladislav, Strýčkovy 54, 26242 Rožmitál pod Třemšínem	581209/0119
Králíček Josef, Strýčkovy 54, 26242 Rožmitál pod Třemšínem	590309/0534
Fencel Vit, Strýčkovy 54, 26242 Rožmitál pod Třemšínem	940207/0667

- o Usnesení soudu o dědictví Okresní soud v Příbrami 9 D-1110/2021 -66 ze dne 21.01.2022. Právní moc ke dni 12.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.02.2022 11:04:51. Zápis proveden dne 22.02.2022.

V-1395/2022-211

Pro: Milotová Kateřina DiS., U Přehrady 484, 27353 Hostouň	RČ/IČO: 775622/2177
Minářová Petra, Pňovice 69, 26242 Rožmitál pod Třemšínem	755703/2098

- o Smlouva kupní ze dne 04.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.03.2022 08:05:55. Zápis proveden dne 20.04.2022.

V-2390/2022-211

Pro: Alligerová Helena, Strýčkovy 54, 26242 Rožmitál pod Třemšínem	RČ/IČO: 536008/078
Chlud Josef a Chludová Květa, Strýčkovy 54, 26242 Rožmitál pod Třemšínem	501204/291
	465531/172
Alliger Karel, Strýčkovy 54, 26242 Rožmitál pod Třemšínem	500910/090
Minářová Petra, Pňovice 69, 26242 Rožmitál pod Třemšínem	755703/2098
Alliger Karel a Alligerová Helena, Strýčkovy 54, 26242 Rožmitál pod Třemšínem	500910/090
	536008/078
Ryjáček Petr a Ryjáčková Jana, Strýčkovy 54, 26242 Rožmitál pod Třemšínem	630417/0477
	665925/0983
Vácha Ladislav, Strýčkovy 54, 26242 Rožmitál pod Třemšínem	581209/0119
Králíček Josef, Strýčkovy 54, 26242 Rožmitál pod Třemšínem	590309/0534
Váradí Petr Ing., Strýčkovy 54, 26242 Rožmitál pod Třemšínem	610726/0027
Fencel Vit, Strýčkovy 54, 26242 Rožmitál pod Třemšínem	940207/0667
Milotová Kateřina DiS., U Přehrady 484, 27353 Hostouň	775622/2177

- o Smlouva kupní ze dne 04.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.05.2022 10:38:11. Zápis proveden dne 08.06.2022.

V-4215/2022-211

Pro: Chlud Josef a Chludová Květa, Strýčkovy 54, 26242 Rožmitál pod Třemšínem	RČ/IČO: 501204/291
	465531/172

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, kód: 211.

strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 03.10.2022 17:35:02

Okres: CZ020B Příbram

Obec: 541231 Rožmitál pod
Třemšínem

Kat.území: 757357 Strýčkovy

List vlastnictví: 211

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

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
61/6	72614	1
	74814	5
	76401	533

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 Příbram, kód: 211.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

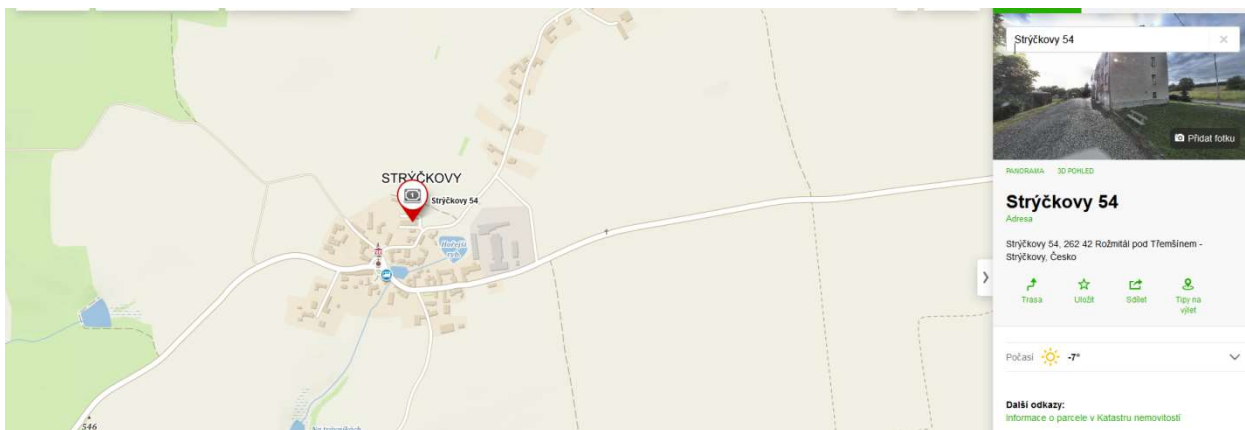
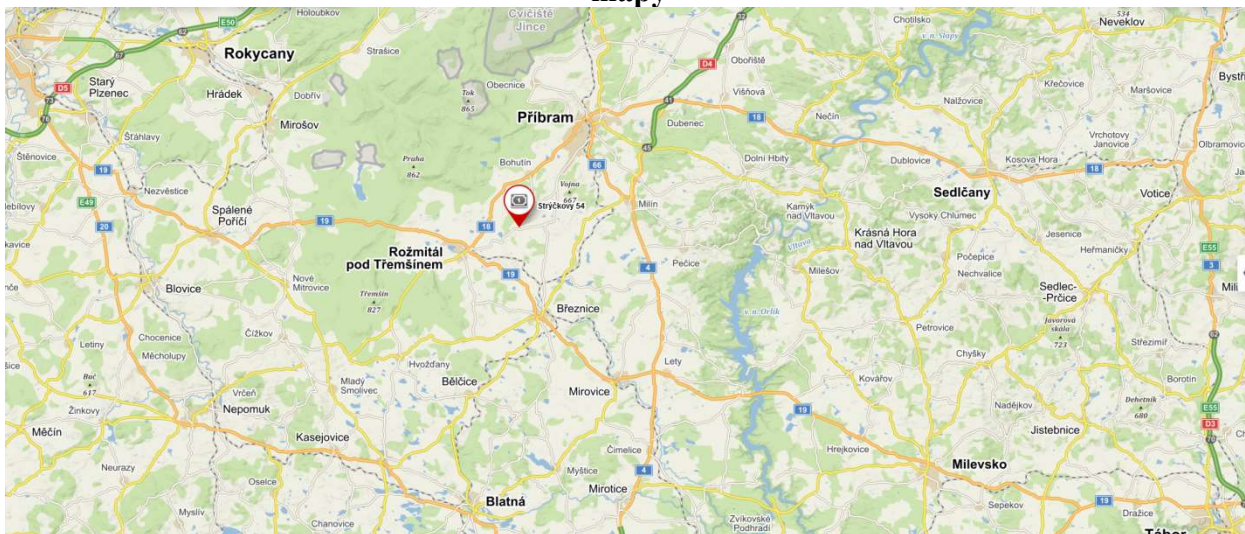
Vyhotoveno: 03.10.2022 17:52:16

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.

mapy





fotodokumentace ze dne 02.12.2020
vchod do domu



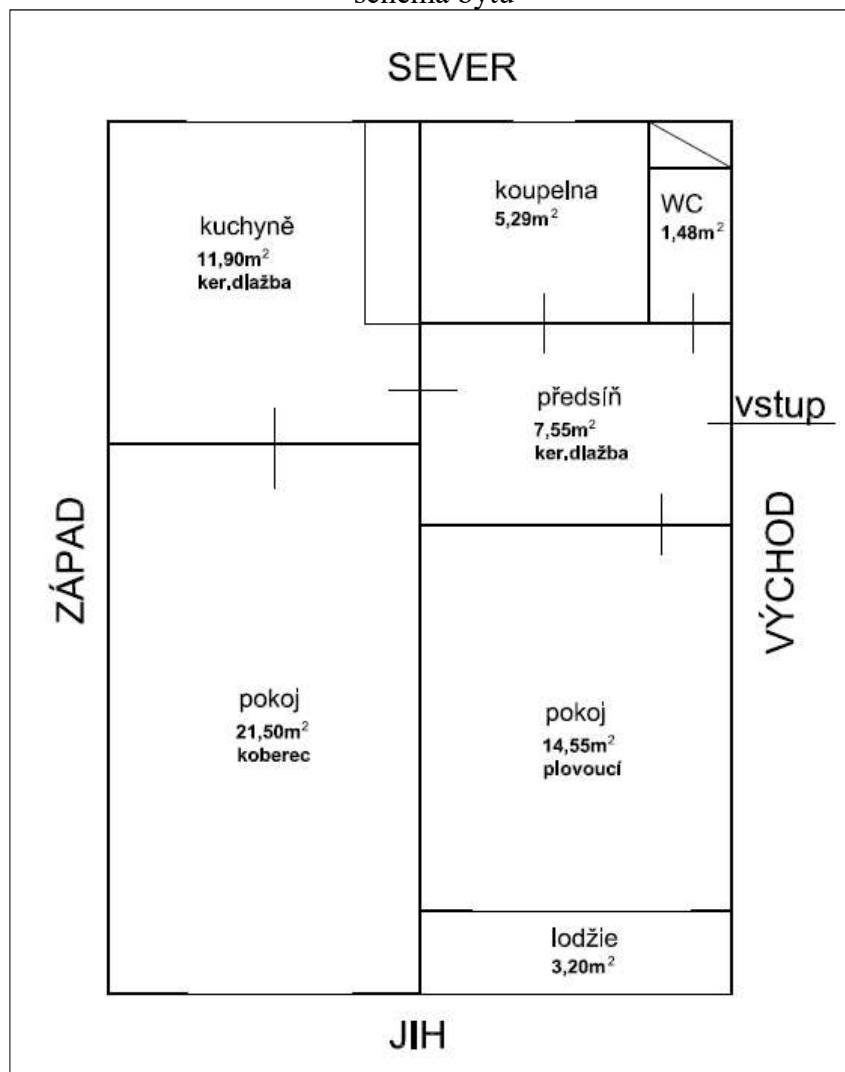
chodba



vstup do bytu



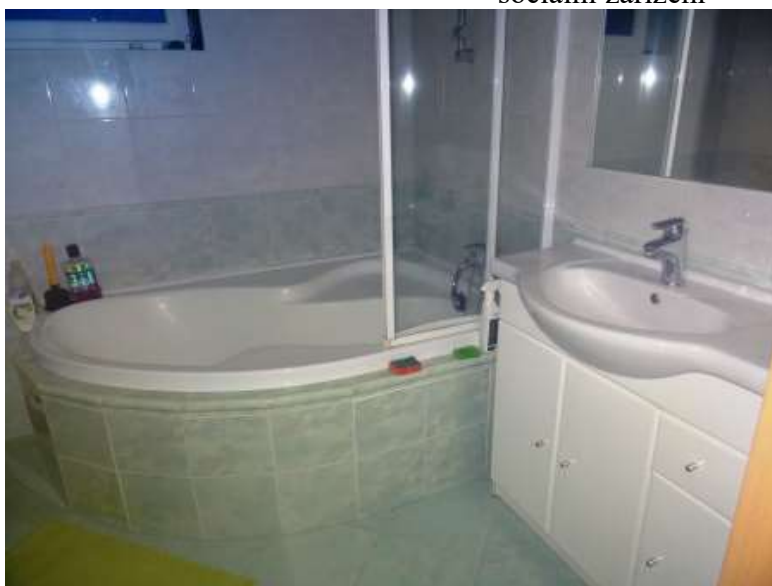
schéma bytu



předsíň



sociální zařízení



kuchyně



pokoj



pokoj s lodžii



garáž



pohled severní



pohled jihozápadní



pohled jižní

