ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 008731/2023

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

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny/tržní hodnoty nemovitých věcí, tj. rodinného domu č.p. 756 v části obce Benešov, k.ú. Benešov u Prahy, obec Benešov, který je součástí pozemku parcela č. 1981 - zastavěná plocha a nádvoří a pozemku p. č. 1982 - zahrada, vše zapsané na LV č. 1794 pro katastrální území Benešov u Prahy, 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: 302/2022-D

TRŽNÍ HODNOTA	8 900 000 Kč

Počet stran: 28 vč. příloh **Počet vyhotovení:** 1 **Vyhotovení číslo:**

Podle stavu ke dni: 16.2.2023 **Vyhotoveno:** V Českých Budějovicích 5.3.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny/tržní hodnoty nemovitých věcí tj. rodinného domu č.p. 756 v části obce Benešov, k.ú. Benešov u Prahy, obec Benešov, který je součástí pozemku parcela č. 1981 - zastavěná plocha a nádvoří a pozemku p. č. 1982 - zahrada, vše zapsané na LV č. 1794 pro katastrální území Benešov u Prahy, zapsaných u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov. **V rámci specifikace objednávky objednatel výslovně požaduje neprovádět ocenění nemovitostí dle platné oceňované vyhlášky zjištěnou cenou.**

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí jako jednoho z podkladů pro veřejnou 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. Místní šetření proběhlo na místě samém dne 16.2.2023 od 15:30 hod. Vlastník oceňovaných nemovitostí byl na místě zastižen, zástupce znalecké kanceláře vpustil na oceňované pozemky, ale prohlídku oceňovaných nemovitých věcí dále neumožnil. Při místním šetření byla provedena externí prohlídka oceňovaných nemovitostí z ulice a částečně ze zahrady a byla pořízena fotodokumentace. U rozměrů, které nebylo možno změřit, byl proveden kvalifikovaný odhad. Při místním šetření nebyla přiložena žádná projektová dokumentace ani jiné doklady vztahující se k oceňovaným nemovitým věcem.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 16.2.2023 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře.

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, z databází znalce 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://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 - viz výše.
- Výpis z katastru nemovitostí – viz příloha.
- Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí – viz příloha
- Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 16.2.2023 za účasti zástupce znalecké kanceláře, předmět ocenění nebyl zpřístupněn, zástupce znalecké kanceláře byl pouze vpuštěn na pozemek. Při místním šetření byla provedena prohlídka oceňovaných nemovitostí a to pouze z exteriéru.
- Fotodokumentace - provedena zástupcem znalecké kanceláře při místním šetření
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků a domů na realitních serverech v oceňované lokalitě.
- Realitní server www.sreality.cz
- 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., č. 424/2021Sb. a č. 337/2022Sb. 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

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 přikládaná 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., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 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 je 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 přepisu (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 tísni.

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

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, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

3.2. Popis postupu při zpracování 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. Byla zjištěna poloha nemovitých věcí, provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí dle možností. Byly zjištěny identifikační údaje nemovitých věcí, případná omezení vlastnického práva, byl vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí. Vlastník oceňovaných nemovitostí byl přítomen místnímu šetření, ale prohlídka interiérů objektů nebyla umožněna. 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 externí prohlídky odhadnuty.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje :	kraj Středočeský, okres Benešov, obec Benešov, k.ú. Benešov u Prahy
Adresa nemovité věci:	Sukova 756/3, 256 01 Benešov

Vlastnické a evidenční údaje

Lydie Obrusníková, Sukova 756, 25601 Benešov, podíl 1 / 1

Viz přiložený LV.

Dokumentace a skutečnost

Při místním šetření nebyla přeložena žádná projektová dokumentace oceňované stavby.

Místopis

Benešov je město ve Středočeském kraji, obec s rozšířenou působností a také největší město okresu Benešov. Leží cca 30 km jihovýchodně od Prahy. V místě dobrá občanská vybavenost: úřady, mateřské školy, základní i střední školy, kulturní zařízení - knihovna, kino, Muzeum umění a designu a pobočka Muzea Podblanicka, funguje zde i městské divadlo nebo kulturní dům Karlov, sportoviště : fotbalový stadion, zimní stadion. Působí zde také stále okresní soud a okresní státní zastupitelství. K nejvýznamnějším průmyslovým odvětvím v Benešově patří potravinářství a strojírenství. Benešovem prochází silnice I/3 Mirošovice (dálnice D1) – Benešov – České Budějovice – Rakousko a železniční trať.

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

3384/1 Město Benešov, Masarykovo náměstí 100, 25601 Benešov

Celkový popis nemovité věci

Celý areál je tvořen stavbou rodinného domu č.p. 756 na parcele č. 1981 a pozemkem parcelní č. 1982, které jsou užívány ve funkčním celku se stavbou rodinného domu, vše k.ú. Benešov u Prahy, část obce Benešov, obec Benešov.

Objekt rodinného domu č.p. 756 je samostatně stojící, má čtvercový půdorys, je pravděpodobně podsklepený a má dvě nadzemní podlaží zastřešené mansardovou střechou. Areál dotvářejí venkovní úpravy běžného rozsahu a provedení, přípojky inženýrských sítí, oplocení a zpevněné plochy. Areál je celý oplocen. Přístup do areálu je z místní zpevněné komunikace, z ulice Sukova.

Z informací získaných z Katastru nemovitostí je objekt napojen na kanalizační síť, vodu z řadu, plyn z veřejné sítě a el. rozvod. Z místního šetření je patrné, že je stavba udržovaná a k datu ocenění pravděpodobně užívána k bydlení. S ohledem na nemožnost provedení místního šetření se předpokládá průměrný technický stav interiéru.

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

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo
ANO Exekuce

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána
Komentář: Objednatelem nebyly předloženy žádné informace o nájemních smlouvách vztažených k předmětu ocenění.

3.4. Obsah

1. **Věcná hodnota staveb**
   1.1. Rodinný dům č.p. 756
2. **Hodnota pozemků**
   2.1. Pozemky p.č. 1981 a p.č. 1982
3. **Porovnávací hodnota**
   3.1. Rodinný dům č.p. 756

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Byl 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 byla data z evidence katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, byla provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a byly zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze, z databáze katastrálního úřadu i z databáze historie realitní inzerce. Pro stanovení obvyklé ceny byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m^2 užitné plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 756

Věcná hodnota dle THU

Z důvodu neumožnění vnitřní prohlídky domu bylo zařízení a vybavení objektu a rozměry stavby vč. užitných ploch odhadnuto na základě předpokladů a odborného odhadu znalce.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
1. PP	42,00 m^2
1. NP	82,50 m^2
2. NP	82,50 m^2
	207,00 m^2

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m^2]	výška
1. PP	110,00	2,40 m
1. NP	110,00	3,10 m
2. NP	110,00	2,90 m
	330,00 m^2	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
PP	1. PP	2,4*110 =	264,00
NP	1. NP	3,1*110 =	341,00
NP	2. NP	2,9*110 =	319,00
Z	půda/zastřešení	2,4/2*110 =	132,00
Obestavěný prostor - celkem:			**1 056,00 m^3**

Konstrukce	**Popis**
1. Základy	běžné zakládání, pasy
2. Zdivo	zděné
3. Stropy	rovné
4. Střecha	mansardová
5. Krytina	pálená krytina
6. Klempířské konstrukce	měděný plech
7. Vnitřní omítky	vápenné štukové
8. Fasádní omítky	lícový obklad
9. Vnější obklady	keramické pásky
10. Vnitřní obklady	pravděpodobně koupelny, kuchyně, WC
11. Schody	pravděpodobně se standardním povrchem
12. Dveře	pravděpodobně hladké, plné, event. prosklené
13. Okna	dřevěná eurookna
14. Podlahy obytných místností	pravděpodobně dlažby, PVC, lamino
15. Podlahy ostatních místností	pravděpodobně dlažba
16. Vytápění	pravděpodobně ústřední topení, plynový kotel
17. Elektroinstalace	světelná i motorová
18. Bleskosvod	ano
19. Rozvod vody	teplá a studená voda
20. Zdroj teplé vody	pravděpodobně ele. boiler
21. Instalace plynu	zemní plyn
22. Kanalizace	ano, veřejná
23. Vybavení kuchyně	pravděpodobně kuchyňská linka, deska, trouba, digestoř
24. Vnitřní vybavení	pravděpodobně vana, umyvadlo, popř. sprchový kout
25. Záchod	standardní splachovací

26. Ostatní	není

Jednotková cena	5 750 Kč/m^3
Množství	1 056,00 m^3
Reprodukční cena	6 072 000 Kč

Konstrukce	**Obj. podíl.** [%]	**Standardní cena** [Kč]	**Upravená cena** [Kč]	**Upravený obj. podíl** [%]
1. Základy	4,30	261 096	261 096	4,43
2. Zdivo	24,30	1 475 496	1 475 496	25,05
3. Stropy	9,30	564 696	564 696	9,59
4. Střecha	4,20	255 024	255 024	4,33
5. Krytina	3,00	182 160	182 160	3,09
6. Klempířské konstrukce	0,70	42 504	42 504	0,72
7. Vnitřní omítky	6,40	388 608	388 608	6,60
8. Fasádní omítky	3,30	200 376	200 376	3,40
9. Vnější obklady	0,40	24 288	24 288	0,41
10. Vnitřní obklady	2,40	145 728	145 728	2,47
11. Schody	3,90	236 808	236 808	4,02
12. Dveře	3,40	206 448	206 448	3,51
13. Okna	5,30	321 816	321 816	5,46
14. Podlahy obytných místností	2,30	139 656	139 656	2,37
15. Podlahy ostatních místností	1,40	85 008	85 008	1,44
16. Vytápění	4,20	255 024	255 024	4,33
17. Elektroinstalace	4,00	242 880	242 880	4,12
18. Bleskosvod	0,50	30 360	30 360	0,52
19. Rozvod vody	2,80	170 016	170 016	2,89
20. Zdroj teplé vody	1,60	97 152	97 152	1,65
21. Instalace plynu	0,50	30 360	30 360	0,52
22. Kanalizace	2,90	176 088	176 088	2,99
23. Vybavení kuchyně	0,50	30 360	30 360	0,52
24. Vnitřní vybavení	5,00	303 600	303 600	5,15
25. Záchod	0,40	24 288	24 288	0,41
26. Ostatní	3,00	182 160	0	0,00
Upravená reprodukční cena			5 889 840 Kč	
Množství			1 056,00 m^3	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		5 578 Kč/m^3	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m^2]	110
Užitná plocha (UP)	[m^2]	207
Obestavěný prostor (OP)	[m^3]	1 056,00
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m^3]	5 578
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m^3]	5 578
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	5 890 368
Stáří	roků	60

Další životnost	roků	80
Opotřebení	%	40,00
Věcná hodnota (VH)	**[Kč]**	**3 534 221**

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky p.č. 1981 a p.č. 1982

Porovnávací metoda

Jedná se o pozemky : parcela č. 1981 a p.č. 1982. Pozemky jsou rovinaté, obdélníkového tvaru, jsou oplocené a tvoří funkční celek. Pozemek p.č. 1981 je zčásti zastavěn RD, zbylá část a pozemek p.č. 1982 využívány jako dvůr a zahrada. Přístup na pozemky je z veřejné komunikace ul. Sukova.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemky jsou přístupné z pozemku ve vlastnictví obce. Možnost napojení na rozvod ele. energie, vody, plynu, veř. kanalizaci (zdroj: RISY, CUZK). V lokalitě se pozemky obchodují za cenu v širším cenovém spektru od 3000,-Kč/m^2 do 6000,-Kč/m^2. V případě ocenění bylo počítáno s částkou 4 500,- Kč/m^2 u pozemků ve funkčním celku.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m^2]	Jednotková cena [Kč/m^2]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1981	228	4 500,00		1 026 000
zahrada	1982	395	4 500,00		1 777 500
Celková výměra pozemků		**623**	**Hodnota pozemků celkem**		**2 803 500**

3. Porovnávací hodnota

3.1. Rodinný dům č.p. 756

Oceňovaná nemovitá věc

Objekt samostatně stojícího rodinného domu je čtvercového půdorysu, pravděpodobně podsklepený, má dvě nadzemní podlaží a je zastřešen mansardovou střechou. Konstrukci tvoří pravděpodobně smíšené a cihelné zdivo. V domě jsou pravděpodobně dvě bytové jednotka vel. cca 2+1 event. 3+kk. Areál dotvářejí venkovní úpravy - přípojky inženýrských sítí, oplocení a zpevněné plochy. Původní stáří objektu nebylo zjištěno. Dle odhadu je stáří konstrukce RD cca 60 let. Objekt nebyl zpřístupněn při místním šetření, její objemové a stavebnětechnické parametry byly stanoveny odhadem.

Užitná plocha:	207,00 m^2

Obestavěný prostor:	1 056,00 m^3
Zastavěná plocha:	110,00 m^2
Plocha pozemku:	623,00 m^2

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **Rodinný dům**

Lokalita: Pražského povstání, Benešov

Popis: RD v Benešově, ve dvou nadzemních podlažích naleznete 6 obytných místností, 2 kuchyně, 2 koupelny s WC, 2 balkony, terasu, a u jedné ložnice navíc i šatnu. Dům může fungovat jako dvougenerační bydlení se dvěma jednotkami 3+1 anebo jako prostorný dům pro jednu rodinu, která svým členům dopřeje samostatné bydlení, pokoj pro hosty i pracovnu. Zapomínat nesmíme ani sklep, ve kterém najdete jak prostornou garáž, tak i technické zázemí a spoustu místa na tvořivou dílnu nebo posilovnu.
Zahrada patřící k domu má tu přesnou velikost k RD. V obci je samozřejmě kompletní občanská infrastruktura, skvělá je i dostupnost hlavního města autem či vlakem.
Užitná plocha dle odhadu znalce a dle ČBA = 1. PP 90 m^2/2 + 1. NP 90 m^2 + 2. NP 90 m^2= 225 m^2.

Podlaží: 3
Typ stavby: zděný
Pozemek: 359,00 m^2
Užitná plocha: 225,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90
K2 Velikosti objektu - mírně větší	1,03
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - menší	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: sreality.cz

Cena [Kč] k 28.2.2023	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
9 480 000	225,00	42 133	0,97	**40 869**

Název: **Rodinný dům**

Lokalita: Seifertova, Benešov

Popis: Zděný rodinný dům v Benešově u Prahy, který byl postaven v roce 2009. Dům má dispozici 5+kk s možností rozšíření na 6+kk (půda nad garáží). Velkou výhodou tohoto domu je, že vytápění je řešeno mimo klasického plynového kotle také krbem na dřevo, který má "výduchy" do dalších místností. Na zimu je připravena pod přístřeškem velká zásoba suchého tvrdého dubového dřeva (cca 10m3). Ohřev teplé vody je zajišťován kombinací střešních solárních panelů a také plynovým kotlem. Celkový provoz domu je tedy velmi úsporný. Jednou z největších předností tohoto

domu je udržovaná vzrostlá zahrada s velkým potenciálem, kterou lze dále rozvíjet dle přání budoucích majitelů... Klid zajišťuje umístění domu na konci slepé ulice, místo je tedy velmi bezpečné i pro rodinu s malými dětmi. V Benešově je veškerá občanská vybavenost a je dobře dopravně dostupný.
Plocha pozemku, zastavěná plocha a užitná plocha jsou přebrány z inzerované nabídky.

Podlaží: 2
Typ stavby: zděný
Pozemek: 1 063,00 m^2
Užitná plocha: 202,00 m^2

Použité koeficienty:

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

Zdroj: sreality.cz

Cena [Kč] k 5.3.2023	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
11 490 000	202,00	56 881	0,77	**43 798**

Název: **Rodinný dům**

Lokalita: Chocerady, okres Benešov
Popis: Rekonstruovaný RD (možnost dvougeneračního bydlení) o dispozici 7+1, s podlahovou plochou 170 m2, 45 m2 sklep, 33 m2 kryté stání pro automobil, 16 m2 dílna. Rekonstruovaný rodinný dům se nachází na rovinatém pozemku, který poskytuje dostatek místa a je přizpůsoben pro letní odpočinkové aktivity (relax, grilování, posezení u ohně s přáteli), v obci Chocerady (okres Benešov), ve velmi žádané lokalitě, která je vyhledávaná pro svou krásnou přírodu, romantickou řeku Sázavu a výbornou dostupnost do Prahy (centrum Prahy 30 min.). Dům, technická budova a venkovní prostranství jsou po rozsáhlé a pečlivé rekonstrukci. Veškeré instalace, rozvody, vnitřní i venkovní omítky jsou nově provedené, rovněž tak opěrné zdi a oplocení pozemku. Při rekonstrukci byly použity pouze kvalitní materiály prémiových značek. Nově realizované jsou rovněž rozvody pro zabezpečovací a kamerový systém. Do technické budovy jsou zavedeny rozvody ÚT, elektřiny, vody a odpadů. Rekonstrukce vnitřních prostor je z 90% hotová.
Koupelna v 2. NP je připravena po omítky, 2. NP je bez podlahových krytin. V 1. NP jsou chodba a schodiště bez podlahových krytin. Dispozice domu tvoří v 1.NP obývací pokoj, 2 samostatné neprůchozí pokoje, kuchyň, koupelna se sprchovým koutem, samostatná toaleta, chodba, předsíň a schodiště do 2.NP. 2. NP sestává ze 2 samostatných neprůchozích pokojů, velkorysého obývacího pokoje, který lze rozdělit na obývací pokoj a kuchyň a z koupelny s toaletou (podlahové topení). V mezipatře se nachází dvě prostorné podesty, vhodné k umístění vestavěných skříní. RD je ze 2/3 podsklepený. Ve sklepních prostorech je vydatný zdroj vody (studna),

kotelna, prostory pro uskladnění tuhých paliv a další dva typicky sklepní prostory s klenutými stropy, vhodné například pro zřízení vinného sklípku. K domu přiléhá technická budova (dílna) a kryté stání pro jeden automobil a další zpevněná plocha, vhodná k parkování, se nachází v místech zahrady. V Choceradech najdete základní občanskou vybavenost. Neopomenutelnou výhodou je klidná část Chocerad s možností vycházek do okolních lesů, cyklovýletů a samotná řeka Sázava s možností lovu ryb. Vlaková zastávka 100 m, autobusová zastávka 400 m, MŠ, ZŠ 500 m. V nejbližším okolí dále naleznete: cukrárnu, letní kino, dětské hřiště, potraviny, pohostinství, restauraci, poštu nebo ANALYSIS s.r.o. - nestátní zdravotnické zařízení.
Užitná plocha dle odhadu znalce a dle ČBA = 170 m^2+ 45m^2/2 (sklep) = 193 m^2.

Podlaží: 3
Typ stavby: zděný
Pozemek: 357,00 m^2
Užitná plocha: 193,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,85
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	0,98
K3 Poloha - blíž Praze, ale horší obč. vybavenost	1,00
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00
K5 Celkový stav - obdobný	1,00
K6 Vliv pozemku - menší	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: sreality.cz

Cena [Kč] k 1.3.2023	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
9 435 600	193,00	48 889	0,92	**44 978**

Minimální jednotková porovnávací cena	40 869 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	43 215 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	44 978 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**43 215 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	207,00 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**8 945 505 Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Věcná hodnota staveb
1.1. Rodinný dům č.p. 756 — 3 534 221,- Kč
2. Hodnota pozemků
2.1. Pozemky p.č. 1981 a p.č. 1982 — 2 803 500,- Kč
3. Porovnávací hodnota
3.1. Rodinný dům č.p. 756 — 8 945 505,- Kč

Porovnávací hodnota	8 945 505 Kč
Věcná hodnota	6 337 721 Kč
z toho hodnota pozemku	2 803 500 Kč

Silné stránky

+ dobrý technický stav rodinného domu
+ vyhledávaná lokalita
+ dobrá občanská vybavenost

Slabé stránky

- nebyla umožněna prohlídka a zaměření interiérů
- nemá garáž

Tržní hodnota

8 900 000 Kč

slovy: Osmmilionůdevětsettisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při určení tržní hodnoty vycházel znalec ze znalosti místního trhu nemovitostí, dle místního šetření i informací od realitních kanceláří. Jako základ pro stanovení tržní hodnoty, byly znalcem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z nabídkových a prodejních cen obdobných objektů RD v obci Benešov a okolí. S ohledem na stávající korekci poptávky je o srovnatelné nemovité věci průměrný zájem. Lokalita je vhodná k bydlení, v docházkové vzdálenosti je místní občanská vybavenost. Parkování možno na veřejné komunikace před domem. Stávající tržní hodnota, byla stanovena obecnou porovnávací metodou. Jiná než uvedená rizika nejsou známa nebo nebyla sdělena vlastníkem, zástupcem vlastníka či objednavatelem.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Provedena.

5.2. Kontrola postupu

Provedena.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

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 8.900.000,- Kč.

Tržní hodnota	**8 900 000 Kč**
slovy: Osmmilionůdevětsettisíc Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Závěry znaleckého posudku jsou bez podmínek, mezi skutečnosti snižující přesnost je možno uvažovat rozdílnosti u porovnávacích nemovitostí ve vztahu k nemovitosti oceňované, kdy nebylo možno pro porovnání vyhledat nemovitosti totožné a ve stejném technickém stavu, dále pak nemožnost provedení místního šetření v interiéru budovy, kdy není možné jednoznačně určit užitnou plochu ani technický standard. Na základě 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 ke zpracování znaleckého posudku přibrán.

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 8731/2023.

Vypracoval:
ZUOM, a.s.
Jírovcova 1621/19
370 01 České Budějovice
Josef Vacík, Ing. Michal Sirový, Miroslav Sabl

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§28 zák. č. 254/2019 Sb. v platném znění o znalcích, znaleckých kanceláří a znaleckých ústavech) : Ing. Michal Sirový

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM, a.s. sídlem Jírovcova 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.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 008731/2023 evidence posudků.

V Českých Budějovicích 5.3.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

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

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.13.3.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 008731/2023

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1794 ze dne 10.10.2022	6
Mapa oblasti	1
Mapa lokality a části obce	1
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace ze dne 16.2.2023	3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *10.10.2022 10:15:02*

Okres: **CZ0201 Benešov** Obec: **529303 Benešov**

Kat.území: **602191 Benešov u Prahy** List vlastnictví: **1794**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Obrusníková Lydie, Sukova 756, 25601 Benešov	[redacted]	

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
1981	**228**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **Benešov, č.p. 756, rod.dům**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **1981**				
1982	**395**	**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

- **Zástavní právo smluvní**
  pohledávka 2.000.000,- Kč
  Oprávnění pro
  Vytejček Stanislav JUDr., Na Spořilově 1143, 25601 Benešov, [redacted]
  Povinnost k
  Parcela: 1981, Parcela: 1982
  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z.. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.05.2009.**
  V-2617/2009-201
  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Zástavní právo smluvní**
  pohledávka 750.000,-Kč
  Oprávnění pro
  Vytejček Stanislav JUDr., Na Spořilově 1143, 25601 Benešov, [redacted]
  Povinnost k
  Parcela: 1981, Parcela: 1982
  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z.. Právní účinky vkladu práva ke dni 28.12.2011.**
  V-7381/2011-201
  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu**
  pohledávka 222.186,- Kč
  datum vzniku: 07.03.2011
  Oprávnění pro
  Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Finanční úřad pro Středočeský kraj, Na Pankráci 1685/17, Nusle, 14021 Praha
  Povinnost k
  Parcela: 1981, Parcela: 1982

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 *10.10.2022 10:15:02*

Okres: **CZ0201 Benešov** Obec: **529303 Benešov**

Kat.území: **602191 Benešov u Prahy** List vlastnictví: **1794**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina **Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad v Benešově č.j.-29351/2011 /021940204586 ze dne 04.03.2011.**

Z-3975/2011-201

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu**
  pohledávka ve výši 1.025.768,80 - Kč s příslušenstvím
  povinný:Obrusníková Lydie, [redacted]

  Oprávnění pro

  Stavební spořitelna České spořitelny, a.s., Antala Staška 1292/32, Krč, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 60197609

  Povinnost k

  Parcela: 1981, Parcela: 1982

Listina **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Suchánek Milan, JUDr. - soudní exekutor 085 Ex-5365/2014 -26 ze dne 22.08.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.08.2014 15:45:02. Zápis proveden dne 18.09.2014.**

V-7664/2014-201

Pořadí k **22.08.2014 15:45**

- **Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu**
  pohledávka ve výši 1 850 000,- Kč s příslušenstvím
  povinný: Obrusníková Lydie, [redacted]

  Oprávnění pro

  Kuriazov Alisher, Sukova 756, 25601 Benešov, RČ/IČO: [redacted]

  Povinnost k

  Parcela: 1981, Parcela: 1982

Listina **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Vedral Jan, Mgr. - soudní exekutor 140 EX-00333/2015 -030 ze dne 25.06.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.06.2015 15:50:42. Zápis proveden dne 22.07.2015.**

V-6600/2015-201

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 140 EX 00333/15-030. Právní moc ke dni 10.08.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.09.2015 16:05:30. Zápis proveden dne 16.09.2015; uloženo na prac. Benešov**

Z-6035/2015-201

Pořadí k **25.06.2015 15:50**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**
  povinný:Obrusníková Lydie [redacted]

  Povinnost k

  Parcela: 1981, Parcela: 1982

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Suchánek Milan, JUDr. - soudní exekutor 085 EX-5365/2014 -25 ze dne 22.08.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.08.2014 15:45:02. Zápis proveden dne 26.08.2014.**

Z-6186/2014-201

- **Zahájení exekuce**

Typ vztahu

pověřený soudní exekutor: JUDr. Milan Suchánek, Pod Pekárnami 245/10 190 00 Praha 9

Povinnost k
Obrusníková Lydie, Sukova 756, 25601 Benešov, RČ/IČO: [redacted]

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 085 EX 5365/14-20 k 23 EXE-856/2014 45 ze dne 22.08.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.08.2014 15:45:22. Zápis proveden dne 10.09.2014; uloženo na prac. Praha**
Z-53252/2014-101

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: JUDr. Milan Suchánek, Pod Pekárnami 245/10 190 00 Praha 9

  Povinnost k
  Obrusníková Lydie, Sukova 756, 25601 Benešov, RČ/IČO: [redacted]

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 085 EX 4408/14-37 K 55 EXE-419/2014 70 ze dne 15.09.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.09.2014 18:42:22. Zápis proveden dne 19.09.2014; uloženo na prac. Praha**
  Z-58190/2014-101

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
povinný: Obrusníková Marie [redacted]
Povinnost k
Parcela: 1981, Parcela: 1982

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí JUDr. Milan Suchánek, soudní exekutor 085 EX-4408/2014 -40 ze dne 15.09.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.09.2014 18:42:06. Zápis proveden dne 22.09.2014; uloženo na prac. Benešov**
Z-6708/2014-201

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Vedral, Senovážné nám. 977/24, 110 00 Praha 1

  Povinnost k
  Obrusníková Lydie, Sukova 756, 25601 Benešov, RČ/IČO: [redacted]

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 140 EX 00333/15-035 k 27 EXE-968/2015 18 ze dne 25.06.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.06.2015 15:50:33. Zápis proveden dne 29.06.2015; uloženo na prac. Praha**
  Z-36044/2015-101

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
povinný:Obrusníková Lydie, [redacted]
Povinnost k
Parcela: 1981, Parcela: 1982

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Mgr. Jan Vedral, soudní exekutor**

Typ vztahu

140 EX-00333/2015 -029 ze dne 25.06.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.06.2015 15:50:06. Zápis proveden dne 03.07.2015; uloženo na prac. Benešov
Z-4375/2015-201

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 140 EX 00333/15-029. Právní moc ke dni 10.08.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.09.2015 16:05:30. Zápis proveden dne 16.09.2015; uloženo na prac. Benešov
Z-6035/2015-201

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: JUDr. Katarína Maisnerová, Záblatská 40/4,198 00, Praha 9
  Povinnost k
  Obrusníková Lydie, Sukova 756, 25601 Benešov, RČ/IČO:
  [redacted]

  Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Maisnerová Katarína, JUDr. - soudní exekutorka 048 EX-00250/2015 -006 ze dne 09.12.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.03.2016 20:12:22. Zápis proveden dne 14.03.2016; uloženo na prac. Benešov
  Z-1861/2016-201

  Související zápisy
  Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
  povinný:Obrusníková Lydie [redacted]
  Povinnost k
  Parcela: 1981, Parcela: 1982

  Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Maisnerová Katarína, JUDr. - soudní exekutorka 048 EX-00250/2015 -010 ze dne 09.03.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.03.2016 20:12:22. Zápis proveden dne 21.03.2016; uloženo na prac. Benešov
  Z-1862/2016-201

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcel Kubis,
  Masarykovo nám. 44/4, 789 01 Zábřeh na Moravě

  Povinnost k
  Obrusníková Lydie, Sukova 756, 25601 Benešov, RČ/IČO:
  [redacted]

  Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č.j. 139 EX 24650/15-020 ze dne 21.03.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.03.2016 17:00:57. Zápis proveden dne 24.03.2016; uloženo na prac. Šumperk
  Z-2483/2016-809

  Související zápisy
  Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
  povinný: Obrusníková Lydie [redacted]
  Povinnost k
  Parcela: 1981, Parcela: 1982

  Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Mgr. Marcel Kubis, soudní exekutor 139 EX-24650/2015 -022 ze dne 21.03.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.03.2016 17:04:43. Zápis proveden dne 04.04.2016; uloženo na prac. Benešov
  Z-2097/2016-201

  Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 139 EX-24650/2015

Typ vztahu

-022. Právní moc ke dni 11.04.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.03.2017 16:48:15. Zápis proveden dne 29.03.2017; uloženo na prac. Benešov
Z-1642/2017-201

o **Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)**
Povinnost k
Obrusníková Lydie, Sukova 756, 25601 Benešov, RČ/IČO:
[redacted]

Listina **Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajský soud v Praze KSPH71-INS4707/2018 -A-14 ze dne 29.05.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.06.2018 13:39:37. Zápis proveden dne 06.06.2018; uloženo na prac. Praha-východ**
Z-4954/2018-209

Související zápisy
Schváleno oddlužení

Listina **Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajský soud v Praze KSPH71-INS4707/2018 -A-14 ze dne 29.05.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.06.2018 13:39:37. Zápis proveden dne 06.06.2018; uloženo na prac. Praha-východ**
Z-4954/2018-209

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o **Rozhodnutí o dědictví D 720/1990.**
POLVZ:142/1991 **Z-100142/1991-201**
Pro: **Obrusníková Lydie, Sukova 756, 25601 Benešov** [redacted]

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

Parcela	*BPEJ*	*Výměra [m2]*
1982	**52911**	**395**

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *10.10.2022 10:15:02*

Okres: **CZ0201 Benešov** Obec: **529303 Benešov**

Kat.území: **602191 Benešov u Prahy** List vlastnictví: **1794**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

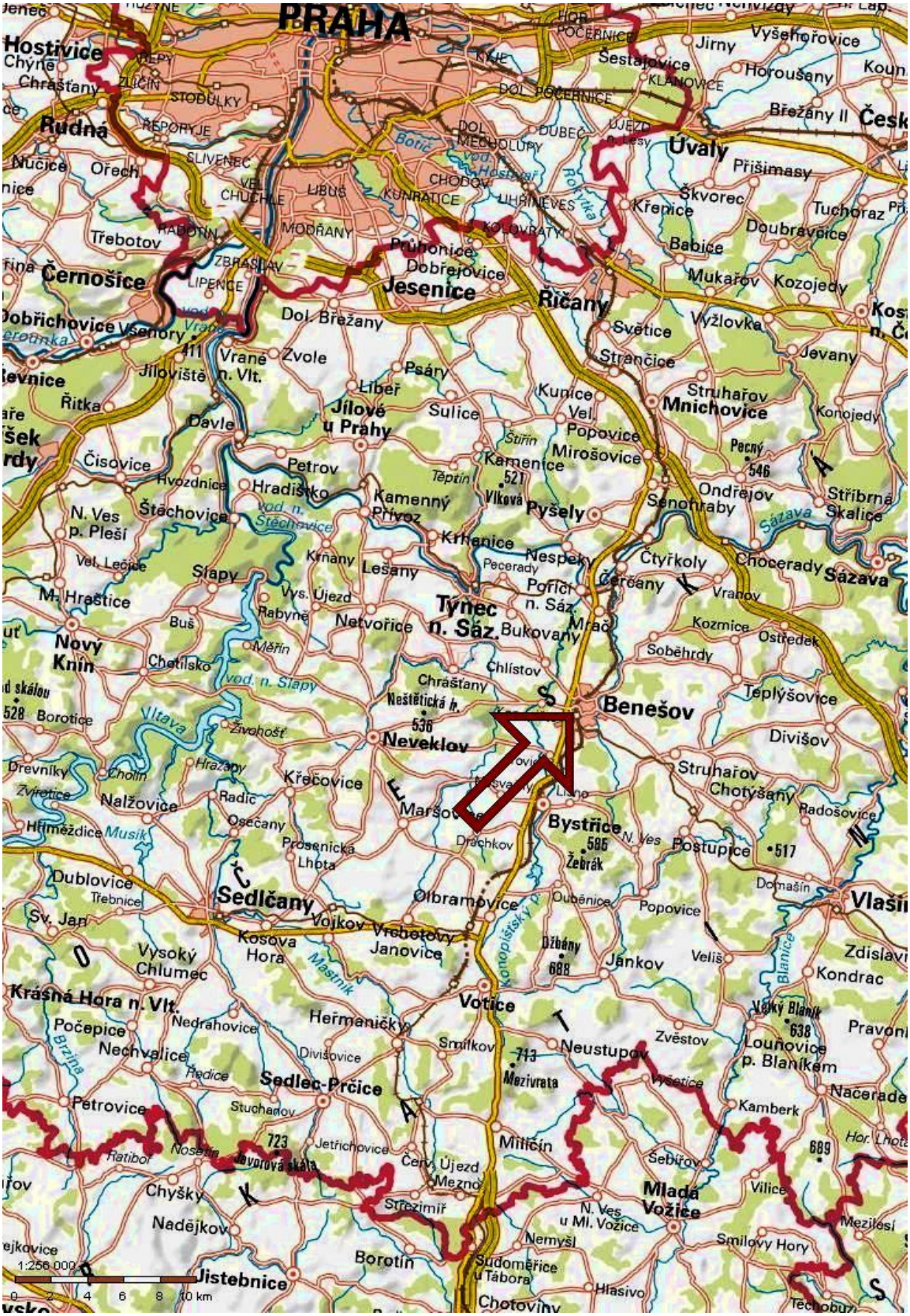
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 10.10.2022 10:24:24

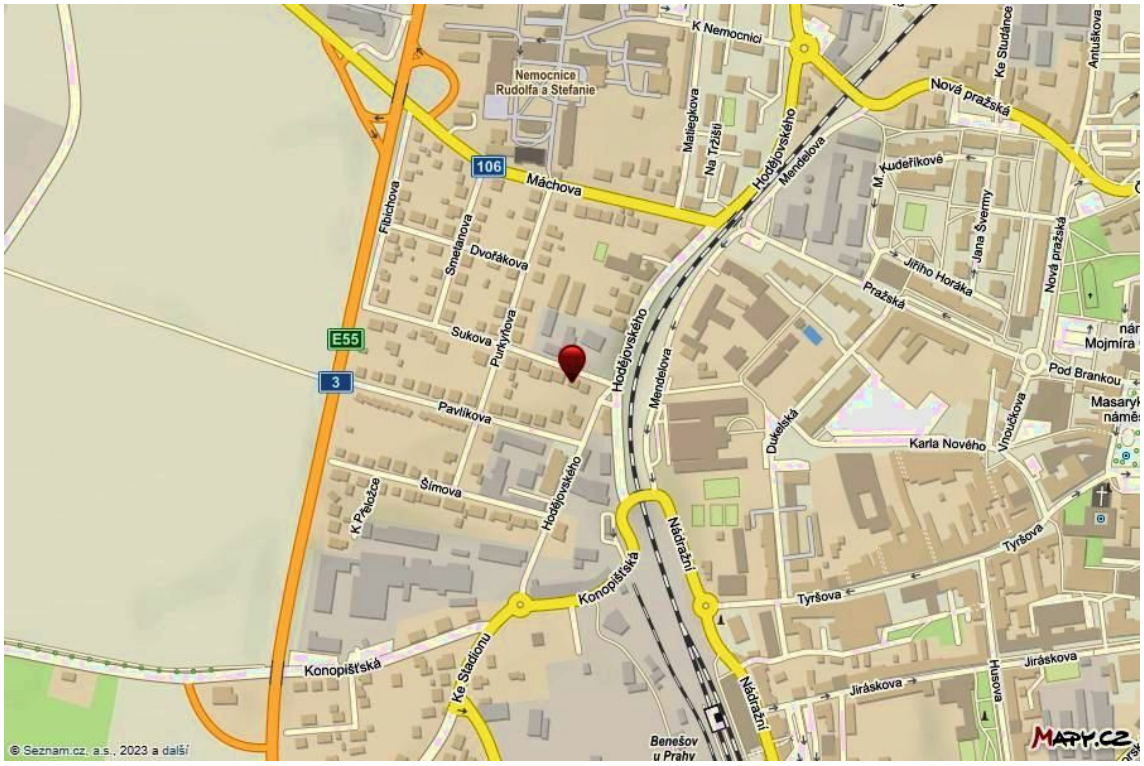
Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

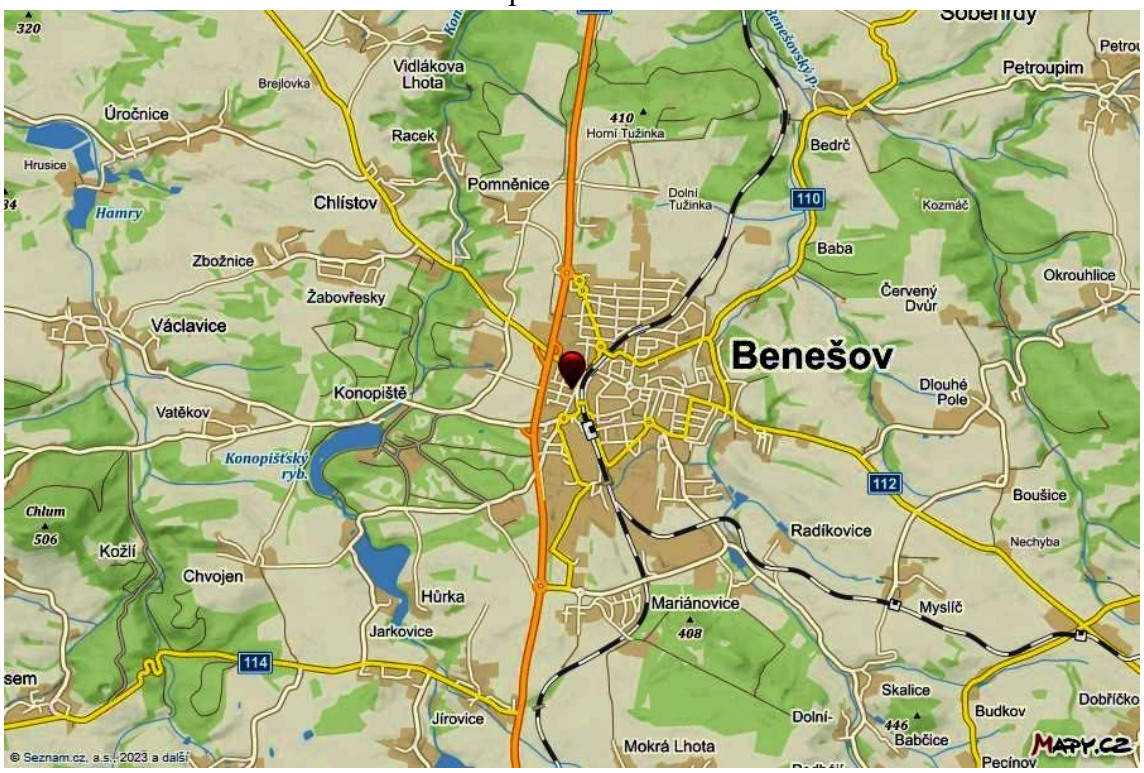
Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz http://www.cuzk.cz/.



mapa oblasti



mapa části obce



mapa lokality

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

příjezd k RD, ulice Sukova

vstup na pozemky

RD č.p. 756, pohled z ulice

přípojky ele./HUP

vstupní branka

keramický obklad fasády

zahrada

zpevněné plochy na zahradě

756
3

757