

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 017000/2024

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. pozemku st. parcela č. 634 - zastavěná plocha a nádvoří se stavbou rodinného domu č.p. 474 v ulici Kpt. Jaroše v části obce Rožmitál pod Třemšínem, který je součástí pozemku a dále pozemek parcela č. 905/2 - zahrada vše na LV 621 pro katastrální území Rožmitál pod Třemšínem a obec Rožmitál pod Třemšínem.

Znalec: ZUOM, a.s.
Jírovцова 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., IČ: 29135419
Čimická 780/61
181 00 Praha

TRŽNÍ HODNOTA

4 500 000 Kč

Počet stran: 30 vč. příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 30.3.2024

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 31.3.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. pozemku st. parcela č. 634 - zastavěná plocha a nádvoří se stavbou rodinného domu č.p. 474 v ulici Kpt. Jaroše v části obce Rožmitál pod Třemšínem, který je součástí pozemku a dále pozemek parcela č. 905/2 - zahrada vše na LV 621 pro katastrální území Rožmitál pod Třemšínem a obec Rožmitál pod Třemšínem zapsaných u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram. **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 podkladu pro dražbu v rámci insolvenčního řízení.

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

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

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 30.3.2024 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře a manželů Bahenských.

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://www.jihoceskereality.cz/> - realitní inzerce
- <https://www.stredoceskereality.cz/> - realitní inzerce
- <https://inem.cz/> - databáze historie realitní i 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 30.3.2023 za účasti zástupce znalecké kanceláře a manželů Bahenských, kteří neumožnili provést vnitřní prohlídku oceňovaných nemovitých věcí. Při místním šetření byla proto provedena pouze externí prohlídka oceňovaných nemovitostí, z veřejně přístupného prostoru.
- Fotodokumentace - provedena znalcem při místním šetření
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků a domů na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní servery www.sreality.cz, www.jihoceskereality.cz, www.stredoceskereality.cz, apod.
- Konzultace – u místních realitních kanceláří ve věci zjištění současného trhu s obdobnými nemovitostmi v lokalitě
- Konzultace - na Katastrálním úřadě v Českých Budějovicích ve věci zjištění skutečných výší kupních cen obdobných nemovitých věcí 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

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 oblíbenosti. 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., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 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 předpisu (oceňovací vyhláška).

Cena výnosová

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

Cena porovnávací

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

Tržní hodnota

Tržní hodnotou se pro účely zákona o oceňování majetku rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely výše uvedeného zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů např. v úrovni nabídkových cen.

Tržní cena

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

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

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. 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.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Příbram, obec Rožmitál pod Třemšínem, k.ú. Rožmitál pod Třemšínem
Adresa nemovité věci: Kpt. Jaroše 474, 262 42 Rožmitál pod Třemšínem

Vlastnické a evidenční údaje

Miroslav Bahenský, Kpt. Jaroše 474, 262 42 Rožmitál pod Třemšínem, LV: 621, podíl 1 / 1

Viz titulní list.

Dokumentace a skutečnost

Místní šetření proběhlo na místě samém dne 30.3.2024 v 11:00-11:30 hod. za účasti zástupce znalecké kanceláře a manželů Bahenských. Žádná projektová dokumentace stavby nebyla předložena. S manželkou vlastníka paní Bahenskou byl několikrát vedena telefonický rozhovor a byla provedena korespondence pomocí zpráv SMS (např. dne 21.2.2024 a dne 15.3.2024) mj. s prosbou o umožnění prohlídky staveb. Paní Bahenská výslovně oznámila, že žádnou prohlídku staveb, po domluvě s vlastníkem panem Bahenským, neumožní a že si jí nepřejí. Termín místního šetření nebylo možno sjednat. Při místním šetření dne 30.3.2024 v 11:15 hod. vyšli manželé na zápraží domu a opět zopakovali, že prohlídku domů neumožní. Z tohoto důvodu byla proto provedena pouze externí prohlídka oceňovaných nemovitostí z veřejně přístupného terénu a fotodokumentace. Odhad stavu zařízení a vybavení staveb a jeho technický stav byl proveden na základě odborného odhadu a může se od skutečnosti i výrazněji odlišovat.

Místopis

Rožmitál pod Třemšínem je menší město ležící cca 13 km jihozápadně od bývalého okresního města Příbram v jihozápadním okraji Středočeského kraje na úpatí Brd. Počet obyvatel cca 4300 – dle malého lexikonu obcí. V obci převládá bytová zástavba, je zde základní infrastruktura a občanská vybavenost.

Areál RD č.p. 474 se nachází v části obce Rožmitál pod Třemšínem v původní obytné zástavbě starších rodinných domů v ulici Kpt. Jaroše jižně od starého centra města. Příjezd k objektu je umožněn z veřejné komunikace ve vlastnictví města Rožmitál pod Třemšínem. Lokalita je územním plánem obce Rožmitál pod Třemšínem určena k převažující funkci bydlení, což je v souladu se stávajícím využitím. Nemovitosti leží v zátopovém území dle údajů ČAP a dle údajů povodňové mapy ČR leží mimo záplavové území.

Situace

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda		
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input checked="" type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný		
Využití pozemků:	<input checked="" type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt	<input type="checkbox"/> garáže	<input type="checkbox"/> jiné
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input type="checkbox"/> ostatní	
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> 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: okrajová část - zástavba RD
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

907 Město Rožmitál pod Třemšínem
2304/5 Město Rožmitál pod Třemšínem

Celkový popis nemovité věci

Celý areál je tvořen stavbami rodinného domu č.p. 474, stavbou dvojgaráže a vedlejší stavbou skladu, kdy všechny stavby stojí na st. parcele č. 634 - zastavěná plocha a nádvoří. Dále tvoří funkční celek nezastavěný pozemek parcela č. 905/2 - zahrada a areál dotvářejí venkovní úpravy např. přípojky inženýrských sítí, oplocení či zpevněné plochy. V místě je možnost napojení na přípojku elektro, na místní vodovod, kanalizaci a na zemní plyn.

Původní stáří objektu RD je, dle odhadu znalce, cca 60-70 let. Všechny konstrukce dlouhodobé životnosti i část prvků krátkodobé životnosti jsou původní. Běžná údržba je prováděna nahodile a v nedostatečném rozsahu. Technický stav vnitřních prostor objektů nebylo možno zjistit.

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 Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
ANO Zástavní právo
ANO Exekuce

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

3.4. Obsah

1. Porovnávací hodnota

1.1. Areál RD č.p. 474

2. Věcná hodnota staveb

2.1. Rodinný dům č.p. 474

2.2. Objekt garáží bez čp/če na st. p.č. 634

2.3. Objekt skladu bez čp/če na st. p.č. 634

3. Hodnota pozemků

3.1. Oceňované pozemky

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, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze, z databáze katastrálního úřadu i z databáze historie realitní inzerce.

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Areál RD č.p. 474

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	203,00 m ²
Obestavěný prostor:	1 531,85 m ³
Zastavěná plocha:	263,30 m ²
Plocha pozemku:	1 854,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům v obci Rožmitál pod Třemšínem
Lokalita:	zastavěná část obce Rožmitál pod Třemšínem, ul. Tyršova
Popis:	<p>Dvougenerační RD s příslušenstvím a garáží v okrajové části města Rožmitál pod Třemšínem, směr Voltuš. Dům byl postaven v 90. letech a je rozdělen na dvě bytové jednotky dispozice 2x 2+1, je celý podsklepen a náleží k němu také prostorná garáž. Na zahradě se nachází dřevěná pergola s krbem pro venkovní posezení, dětský domek a skleník. Do přízemí je vstup ze dvora, prostor kolem domu a před garáží je zpevněn zámkovou dlažbou. V přízemí se nachází zádveří, šatna, chodba, spíž, kuchyň, obývací pokoj, ložnice, WC, koupelna a dřevěné schodiště do podkrovní a do suterénu.</p> <p>V podkroví nalezneme kuchyň, dva obytné pokoje, koupelnu s WC, chodbu a balkon přístupný z kuchyně a pokoje.</p> <p>V suterénu se nachází kotelna, sklad paliva, nářadí, potravin a jedna velká místnost jako dílna. Dvůr je uzavřen a oplocen, s možností parkování v garáži, u domu i podél komunikace před domem. Vytápění je zajištěno ústředním kotlem na tuhá paliva, ohřev vody je pomocí bojleru 160 l. Dům je připojen na veřejný vodovod a kanalizaci, plyn je zaveden na hranici pozemku. Jedná se o okrajovou část obce, avšak v dosahu veškeré občanské vybavenosti, s dobrým autobusovým spojením na Příbram a Plzeň.</p> <p>Rožmitál pod Třemšínem leží na úpatí Brdských lesů, ve kterých se nachází četné turistické a cyklistické trasy. Přírodní dominantou města je Podzámecký rybník, vrch Třemšín a nedaleké Padrťské rybníky.</p> <p>Výměra pozemků : 518 m²</p> <p>Užitná plocha dle inzerátu a dle zásad ČBA (České bankovní asociace) : $0,50 * 0,75 * 128 \text{ m}^2 + 0,75 * 128 \text{ m}^2 + 0,70 * 128 \text{ m}^2 = 233,60 \text{ m}^2$</p>

Podlaží:**Pozemek:** 518,00 m²**Užitná plocha:** 233,60 m²**Zastavěná plocha:** 128,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena 0,85

K2 Velikosti objektu - mírně větší 1,05

K3 Poloha - srovnatelná 1,00

K4 Provedení a vybavení - lepší 0,90

K5 Celkový stav - lepší 0,90

K6 Vliv pozemku - menší výměra 1,20

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 30.3.2024	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
5 500 000	233,60	23 545	0,87	20 484

Název: Rodinný dům v obci Březnice**Lokalita:** zastavěná část obce Zadní Poříčí

Popis: Rodinný dům č. p. 20 byl vystavěn ve třicátých letech minulého století. Před třemi roky byl dům částečně rekonstruován formou kompletně nové střešní vestavby (nový krov, střešní krytina, zateplení, střešní okna a sádkartonové podhledy). Stavebně se tak nyní jedná o dvoupodlažní (druhým podlažím je obytné podkroví) částečně podsklepený rodinný dům s celkovou dispozicí 5+1, s možností dalšího rozvoje dispozice v nevyužití části nového podkroví. Rodinný dům je vystavěn na vlastní stavební parcele o výměře 298 m² (zastavěná plocha rodinným domem cca 220 m²), k níž přiléhá zcela oplocená zahrada (skládá se ze dvou pozemků) o celkové výměře 467 m² (na které je vybudována krytá pergola se zahradním krbem a skleník).

Přízemí domu nabízí místnosti: verandu (3,18 x 2,48 = 7,9 m²), chodbu (2,91 x 1,75 = 5,1 m²), obytnou kuchyni (4,65 x 3,17 = 14,8 m²) se spíží (2,12 x 0,94 = 2,0 m²), obývací pokoj (4,99 x 3,97 = 19,9 m²), ložnici (5,01 x 3,55 = 17,8 m²), koupelnu (2,18 x 1,88 = 4,1 m²) a záchod (0,83 x 1,4 = 1,2 m²). V přízemí jsou dále samostatně přístupné místnosti: kotelna (4,12 x 3,96 = 16,3 m²), uhelna (2,13 x 3,48 = 7,4 m²), a průjezd (7,88 x 4,47 = 35,3 m²), který slouží jako garáž a dílna.

Podkroví nabízí místnosti: schodiště (2,96 x 1,46 = 4,3 m²), chodbu (5,11 x 1,46 = 7,5 m²), tři samostatné pokoje (7,24 x 3,98 = 28,9 m², 7,23 x 3,98 = 28,8 m² a 4,34 x 3,60 = 15,6 m²) a dosud nevyužitý půdní prostor (8,83 x 4,39 = 38,9 m² a 4,38 x 3,72 = 16,3 m²), kde je možné vybudovat další dva pokoje a sociální zázemí. Z přízemní chodby sestupujeme do klenutého potravinového sklepa (5,65 x 1,80 = 10,2 m²). Nabízené nemovitosti jsou pro chůzi a jízdu přístupné z obecní komunikace. Napojeny jsou na dodávku elektřiny, vodou jsou zásobovány domácí vodárnou z vlastní vrtané studny (17 m). Na zahradě je i původní kopaná studna, užívaná k zalévání zahrady. Nemovitosti je možné napojit i na obecní vodovod, vedený pod příjezdovou komunikací. RD je odkanalizován do vlastního septiku. Vytápění (pouze v přízemí) je zajištěno teplovodním ústředním topením, napojeným na kotel na tuhá paliva (Viadrus). Ohřev vody je zajištěn elektrickým bojlerem v koupelně.

Nabízené nemovitosti jsou umístěné na samotném okraji obce Zadní Poříčí v nádherné přírodě středočeské pahorkatiny s okolními poli, loukami, lesy a nedalekou říčkou Skalicí (Vlčava). Lokalita je výjimečná čistou přírodou, s možností nesčetných výletů do okolí:

brdské lesy, zámek Březnice a Blatná, hrad Zvíkov, rozhledna a muzeum Aerovek v Rožmitále pod Třemšínem, Aquapark a Hornický skanzen v Příbrami. Milovníci koupání, vodních sportů a rybařiny najdou zalíbení nedalekých vodních nádrží Orlík, Kamýk a Zásalská. Praha je Zadnímu Poříčí vzdálena 64 km, Příbram 21 km, Plzeň 53 km, Dobříš 35 km.

Výměra pozemků : 765 m²

Užitná plocha dle inzerátu a dle zásad ČBA (České bankovní asociace) : 0,50 * 10,2 m² sklep + 111,50 m² 1.NP bez garáže + 85,10 m² podkroví = 201,70 m²

Podlaží: .

Pozemek: 765,00 m²

Užitná plocha: 201,70 m²

Zastavěná plocha: 220,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	1,00
K3 Poloha - horší	1,10
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,95
K5 Celkový stav - lepší	0,95
K6 Vliv pozemku - menší výměra a horší poloha	1,15
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 30.3.2024	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
4 295 000	201,70	21 294	1,03	21 933

Název: Rodinný dům v obci Podlesí

Lokalita: zastavěná část obce Podlesí

Popis: Rodinný dům o dispozici 3+1, 228 m², s velkou pěstěnou zahradou, postavený na klidném místě v obci Podlesí. Dům disponuje dvěma nadzemními podlažními. V 1.NP se nachází vstupní předsíň, dva pokoje, kuchyně s jídelnou, koupelna se sprchovým koutem, vanou a WC, technická místnost, schodiště a vstup do sklepa (sklep 12 m²). V 2.NP se nachází pokoj, šatna, půda s možností přestavby na obytný prostor a schodiště. Dále k domu náleží zděný zahradní domek s dílnou (17 m²) a hospodářské stavby - kolny (celkem 62 m²). Dům pochází z poloviny 19. století. Stavba je v udržovaném a částečně zrekonstruovaném stavu. Pitná voda je přivedena z vlastní kopané studny (hloubka 4m) a z obecního vodovodu. Odpad je sveden do obecní kanalizace. Ohřev TUV je zajištěn bojlerem. Vytápění zajišťuje tepelné čerpadlo (vzduch-voda) a lze přitápět i krbovými kamny. Dům se prodává částečně zařízený. Parkování je možné na vlastním pozemku u domu či na obecní cestě před domem. Okolo domu je krásná pěstěná zahrada s ovocnými stromy, skalkou, záhony a skleníkem. Dále je zde zázemí i pro chov slepic a králíků. Nemovitost se nachází v klidné zastavěné části obce s výbornou dostupností Prahy. Občanská vybavenost je dostupná zejména ve městě Příbram. Obec Podlesí se nachází na levém břehu říčky Litavky, na úpatí Brd, 2 km západně od Příbrami.

Výměra pozemků : 765 m²

Užitná plocha dle inzerátu a dle zásad ČBA (České bankovní asociace) : 137 m² + 0,50 * 12 m² sklep = = 143 m²

Podlaží: .

Pozemek: 1 674,00 m²

Užitná plocha: 143,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,85
K2 Velikosti objektu - menší	0,90
K3 Poloha - lepší	0,90
K4 Provedení a vybavení - mírně horší	0,95
K5 Celkový stav - lepší	0,90
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 30.3.2024	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
5 790 000	143,00	40 490	0,59	23 889

Minimální jednotková porovnávací cena	20 484 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	22 102 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	23 889 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	22 102 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	203,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	4 486 706 Kč

2. Věcná hodnota staveb

2.1. Rodinný dům č.p. 474

Věcná hodnota dle THU

Objekt RD č.p. 474 je samostatně stojící, nepodsklepený, dvojpodlažní obdélníkového půdorysu zděné konstrukce a s valbovou střechou s možností provedení vestavby podkroví. Krov je sedlový dřevěný vázaný s taškovou krytinou.

V objektu jsou pravděpodobně dvě bytové jednotky, kdy vel. nebyla neupřesněna. Původní stáří domu je dle odborného odhadu znalce 60-70 let. Objekt je užíván k bydlení rodinnou vlastníka.

Základy : základové pasy betonové

Nosná konstrukce : zděná

Vnější povrchy obvodových stěn : břízolit

Stropy : pravděpodobně nespalné s rovným podhledem

Střecha : valbová

Střešní krytina : z pozinkovaného plechu

Oplechování : z pozinkovaného plechu

Bleskosvod : není proveden

Popis vybavení a zařízení - předpoklad dle odborného odhadu

Vnitřní úprava stěn : štukové omítky

Podlaha a dlažby : cementový potěr, PVC, keramické dlažby

Schodiště : dřevěné či betonové

Okna : dřevěná dvojitá

Dveře : hladké a dřevěné

El. instalace : 220 V/380 V, pojistné automaty
 Obklady : keramické běžné
 Vytápění : etážové s kotlem na pevná paliva či plyn
 Rozvod vody : studené i teplé
 Sanitární zařízení : koupelna a splachovací záchod
 Rozvod plynu : proveden
 Zdroj teplé vody : bojler či karmá plynová
 Kuchyňské vybavení : linka s dřezem a se sporákem
 Napojení na přípojky : elektro, místní vodovod, kanalizace a zemní plyn

POZNÁMKA :

Popis objektu a výměry stavby jsou provedeny na základě zjištění na místě samém a dle odborného odhadu znalce z dostupných zdrojů (katastr nemovitostí, fotodokumentace)

Užitná plocha

Název				Užitná plocha
1.NP				
Výčet místností: odhad velikosti užitné plochy	plocha 105,00 m ²	koef 1,00	užitná plocha 105,00 m ²	
				105,00 m²
2.NP				
Výčet místností: odhad užitné plochy	plocha 98,00 m ²	koef 1,00	užitná plocha 98,00 m ²	
				98,00 m²
zastřešení				0,00 m ²
				203,00 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	10,00 * 14,00 =	140,00	3,20 m
2.NP	10,00 * 14,00 =	140,00	3,00 m
zastřešení	10,00 * 14,00 =	140,00	4,50 m
		420,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	(10,00 * 14,00)*(3,20+3,60)/2 =	476,00
NP	2.NP	(10,00 * 14,00)*(3,00) =	420,00
Z	zastřešení	(10,00 * 14,00)*(4,50*0,40) =	252,00
	Obestavěný prostor - celkem:		1 148,00 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové pasy
2. Zdivo	zděné
3. Stropy	s rovným podhledem
4. Střecha	dřevěný krov, valbová střecha
5. Krytina	tašková

6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	štuková omítka
8. Fasádní omítky	břizolitové škrabané
9. Vnější obklady	chybí
10. Vnitřní obklady	keramické obklady
11. Schody	dřevěné či betonové
12. Dveře	dřevěné či hladké
13. Okna	dřevěná dvojitá
14. Podlahy obytných místností	dlažba či PVC
15. Podlahy ostatních místností	betonové, keramická dlažba
16. Vytápění	etážové s kotlem na PP či ZP
17. Elektroinstalace	světelná a motorová
18. Bleskosvod	chybí
19. Rozvod vody	studená a teplá
20. Zdroj teplé vody	EI bojler či plynová karmá
21. Instalace plynu	zemní plyn
22. Kanalizace	provedena
23. Vybavení kuchyně	linka, dřez, sporák
24. Vnitřní vybavení	koupelna
25. Záchod	splachovací
26. Ostatní	chybí

Jednotková cena	7 000 Kč/m ³
Množství	1 148,00 m ³
Reprodukční cena	8 036 000 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	7,10	570 556	570 556	7,44
2. Zdivo	22,30	1 792 028	1 792 028	23,38
3. Stropy	8,40	675 024	675 024	8,81
4. Střecha	5,20	417 872	417 872	5,45
5. Krytina	3,20	257 152	257 152	3,35
6. Klempířské konstrukce	0,80	64 288	64 288	0,84
7. Vnitřní omítky	6,20	498 232	498 232	6,50
8. Fasádní omítky	3,10	249 116	249 116	3,25
9. Vnější obklady	0,40	32 144	0	0,00
10. Vnitřní obklady	2,30	184 828	184 828	2,41
11. Schody	2,40	192 864	192 864	2,52
12. Dveře	3,30	265 188	265 188	3,46
13. Okna	5,20	417 872	417 872	5,45
14. Podlahy obytných místností	2,20	176 792	176 792	2,31
15. Podlahy ostatních místností	1,10	88 396	88 396	1,15
16. Vytápění	4,40	353 584	353 584	4,61
17. Elektroinstalace	4,10	329 476	329 476	4,30
18. Bleskosvod	0,60	48 216	0	0,00
19. Rozvod vody	3,00	241 080	241 080	3,14
20. Zdroj teplé vody	1,80	144 648	144 648	1,89
21. Instalace plynu	0,50	40 180	40 180	0,52

22. Kanalizace	2,80	225 008	225 008	2,94
23. Vybavení kuchyně	0,50	40 180	40 180	0,52
24. Vnitřní vybavení	5,10	409 836	409 836	5,35
25. Záchod	0,40	32 144	32 144	0,42
26. Ostatní	3,60	289 296	0	0,00
Upravená reprodukční cena			7 666 344 Kč	
Množství			1 148,00 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			6 678 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	140
Užitná plocha (UP)	[m ²]	203
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	1 148,00
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	6 678
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	6 678
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	7 666 344
Stáří	roků	64
Další životnost	roků	56
Opotřeбенí	%	53,30
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	3 580 183

2.2. Objekt garáží bez čp/če na st. p.č. 634

Věcná hodnota dle THU

Objekt garáží tvoří vnitřní řadový objekt mezi RD a vedlejší stavbou skladu. Je nepodsklepený, jednopodlažní objekt obdélníkového půdorysu s plochou střechou bez možnosti vestavby podkrovní. Má prostory pro dvě garážová stání. Stáří odhadem cca 60-70 let. Technický stav je při dlouhodobě nepravidelně prováděné údržbě a vzhledem ke stáří průměrný až částečně zanedbaný. Napojení na přípojky nezjištěno, pravděpodobně pouze na el. energii.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
1.NP a zastřešení	0,00 m ²
	0,00 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP a zastřešení 9,00 * 8,40 =	75,60	3,50 m
	75,60 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP a zastřešení (9,00 * 8,40)*(3,50) =	264,60
	Obestavěný prostor - celkem:	264,60 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové pasy
2. Obvodové stěny	zděné
3. Stropy	betonové
4. Krov	plochá střecha
5. Krytina	pozinkovaný plech či asfaltové pásy
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Úpravy povrchů	vápenné omítky
8. Dveře	dřevěné
9. Okna	jednoduchá
10. Vrata	dřevěná dvoukřídlová
11. Podlahy	betonové
12. Elektroinstalace	světelná a motorová

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	76
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	264,60
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	4 000
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	4 000
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	1 058 400
Stáří	roků	64
Další životnost	roků	46
Opotřeбенí	%	58,20
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	442 411

2.3. Objekt skladu bez čp/če na st. p.č. 634

Věcná hodnota dle THU

Objekt skladu tvoří koncový řadový objekt navazující na stavbu garáže. Je nepodsklepený, jednopodlažní objekt obdélníkového půdorysu s plochou střechou bez možnosti vestavby podkroví. Má prostory pro skladování. Stáří odhadem cca 60-70 let. Technický stav je při dlouhodobě nepravidelně prováděné údržbě a vzhledem ke stáří průměrný až částečně zanedbaný. Napojení na přípojky nezjištěno, pravděpodobně pouze na el. energii.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
1.NP a zastřešení	0,00 m ²
	0,00 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP a zastřešení	9,00 * 5,30 =	47,70	2,50 m
		47,70 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP a zastřešení	(9,00 * 5,30)*(2,50) = 119,25
Obestavěný prostor - celkem:		119,25 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové pasy
2. Obvodové stěny	zděné
3. Stropy	betonové
4. Krov	plochá střecha
5. Krytina	pozinkovaný plech či asfaltové pásy
6. Klempířské práce	pozinkovaný plech
7. Úprava povrchů	vápenné omítky
8. Schodiště	
9. Dveře	hladké
10. Okna	chybí
11. Podlahy	betonové
12. Elektroinstalace	světelná

Jednotková cena	3 500 Kč/m ³
Množství	119,25 m ³
Reprodukční cena	417 375 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	7,10	29 634	29 634	7,18
2. Obvodové stěny	31,80	132 725	132 725	32,15
3. Stropy	19,80	82 640	82 640	20,02
4. Krov	7,30	30 468	30 468	7,38
5. Krytina	8,10	33 807	33 807	8,19
6. Klempířské práce	1,70	7 095	7 095	1,72
7. Úprava povrchů	6,10	25 460	25 460	6,17
8. Schodiště	0,00	0	0	0,00
9. Dveře	3,00	12 521	12 521	3,03
10. Okna	1,10	4 591	0	0,00
11. Podlahy	8,20	34 225	34 225	8,29
12. Elektroinstalace	5,80	24 208	24 208	5,86
Upravená reprodukční cena			412 784 Kč	
Množství			119,25 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			3 462 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	48
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	119,25
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	3 462

Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	3 462
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	412 844
Stáří	roků	64
Další životnost	roků	46
Opotřebení	%	58,20
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	172 569

3. Hodnota pozemků

3.1. Oceňované pozemky

Porovnávací metoda

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotkové ceny pozemků vycházejí z konkrétních uskutečněných prodejů a nabídek v lokalitě. Jedná se o cenu samostatných pozemků bez staveb. Celkově lze říci, že se cena stavebního pozemku určeného pro výstavbu obdobných objektů v lokalitě obce Rožmitál pod Třemšínem a okolí pohybuje v rozmezí 1 500 - 1 800,- Kč/m². Nabídka volných pozemků k výstavbě obdobných pozemků v lokalitě je v současné době již omezena.

Jednotková cena pozemku je stanovena znalcem u dolní úrovní uvažovaného rozpětí především z důvodu větší výměry pozemků. Lokalizace a možnost napojení je v místě na běžné úrovni.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 634	483	1 500,00		724 500
zahrada	905/2	1 371	1 500,00		2 056 500
Celková výměra pozemků		1 854	Hodnota pozemků celkem		2 781 000

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Porovnávací hodnota

1.1. Areál RD č.p. 474 4 486 706,- Kč

2. Věcná hodnota staveb

2.1. Rodinný dům č.p. 474 3 580 183,- Kč

2.2. Objekt garáže bez čp/če na st. p.č. 634 442 411,- Kč

2.3. Objekt skladu bez čp/če na st. p.č. 634 172 569,- Kč

Věcná hodnota staveb - celkem: **4 195 163,- Kč**

3. Hodnota pozemků

3.1. Oceňované pozemky 2 781 000,- Kč

Porovnávací hodnota	4 486 706 Kč
Věcná hodnota	6 976 163 Kč
z toho hodnota pozemku	2 781 000 Kč

Tržní hodnota	4 500 000 Kč
slovy: Čtyřimilionypětsettisíc Kč	

Silné stránky

- + klidná lokalita vhodná k bydlení
- + dvojgaráž u domu
- + velká výměra pozemků

Slabé stránky

- nezateplený objekt
- nebylo možno provést vnitřní prohlídku staveb

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při určení obvyklé ceny vycházel znalec ze znalosti místního trhu nemovitostí, dle místního šetření i informací od realitních kanceláří. Jako základ pro stanovení obvyklé ceny byly znalcem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z prodejních i nabídkových cen objektů rodinných domů v obci Rožmitál pod Třemšínem a okolí. Lokalita je v hodná k bydlení, v docházkové vzdálenosti v kmenové části obce je základní občanská vybavenost, kompletní občanská vybavenost je v bývalém okresním městě Příbram (13 km). Parkování je umožněno přímo na vlastním pozemku či na ulici před domem. 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.

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 oblíbenosti. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí byla stanovena ve výši 4.500.000,- Kč. **Jelikož nebyla znalci umožněna vnitřní prohlídka objektů, byla úroveň vnitřního vybavení stavby a technický stav předpokládán na základě odborného odhadu a dle zjištění. Skutečný stav se pak může od stavu předpokládaného i výrazněji odlišovat, což může mít vliv na výši odhadnuté tržní hodnoty.**

Tržní hodnota

4 500 000 Kč

slovy: Čtyřimilionpětsettisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Závěry znaleckého posudku jsou bez podmínek, mezi skutečnosti snižující přesnost závěru je především skutečnost, že nebyla vlastníkem umožněna vnitřní prohlídka staveb a že nebylo možno pro porovnání použít stejných nemovitostí, ale pouze obdobných s vícero odlišnými znaky a navíc i s nabídkovými cenami. Jiné blíže specifikované nemovitosti nebylo možno pro porovnání v lokalitě a okolí vyhledat. Na základě odborného odhadu je možno uvažovat s rozsahem snížení přesnosti o +/- 15 až 20 % ze stanovené obvyklé ceny resp. tržní hodnoty.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 621 ze dne 12.1.2024.	4
Mapa oblasti.	1
Mapa lokality a části obce	1
Snímek katastrální mapy ze dne 30.3.2024 .	1
Fotodokumentace ze dne 30.3.2024	4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.01.2024 11:55:02

Okres: CZ020B Příbram

Obec: 541231 Rožmitál pod
Třemšínem

Kat.území: 742848 Rožmitál pod Třemšínem List vlastnictví: 621

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Bahenský Miroslav, Kpt. Jaroše 474, 26242 Rožmitál pod Třemšínem		

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St.	634	483	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Rožmitál pod Třemšínem, č.p. 474, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 634					
	905/2	1371	zahrada		zemědělský půdní fond

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění :

- a) zajištění úvěru 1.400.000,- Kč s příslušenstvím,
- b) zajištění podmíněné pohledávky na vrácení bezdůvodného obohacení ve stejné výši pro případ neplatnosti smlouvy o úvěru
- c) zajištění vrácení půjčené částky pro případ odstoupení od smlouvy o úvěru
- d) zajištění případných budoucích nároků, a to 1/ smluvních pokut a veškerých dalších nároků vzniklých ze smlouvy o úvěru a/nebo zástavní smlouvy či v souvislosti s nimi, 2/ náhrady škod vzniklých v důsledku porušení smlouvy o úvěru a/nebo zástavní smlouvy a 3/ nákladů spojených s vymáháním pohledávek ze smlouvy o úvěru a/nebo ze zástavní smlouvy, a to společně do výše jedenapůlnásobku půjčené částky, přitom zajišťované pohledávky mohou vznikat ode dne 15.08.2018 po dobu 300 měsíců.

Oprávnění pro

CLEAR BALANCE, SE, Podlipného 942/11, Libeň, 18000
Praha 8, RČ/IČO: 24811718

Povinnost k

Parcela: St. 634, Parcela: 905/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. CA 100759/2018 ze dne 15.08.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.08.2018 10:32:11. Zápis proveden dne 07.09.2018; uloženo na prac. Příbram

V-7231/2018-211

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 01.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.08.2019 11:43:48. Zápis proveden dne 29.08.2019; uloženo na prac. Příbram

V-6890/2019-211

Pořadí k 17.08.2018 10:32

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. CA 100759/2018 ze dne 15.08.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.08.2018 10:32:11. Zápis proveden dne 07.09.2018; uloženo na prac. Příbram

V-7231/2018-211

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky

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 11.01.2024 11:55:02

Okres: CZ020B Příbram Obec: 541231 Rožmitál pod
Třemšínem
Kat.území: 742848 Rožmitál pod Třemšínem List vlastnictví: 621
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

ze dne 01.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.08.2019 11:43:48.
Zápis proveden dne 29.08.2019; uloženo na prac. Příbram
V-6890/2019-211

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. CA 100759/2018 ze dne
15.08.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.08.2018 10:32:11. Zápis
proveden dne 07.09.2018; uloženo na prac. Příbram

V-7231/2018-211

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky
ze dne 01.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.08.2019 11:43:48.
Zápis proveden dne 29.08.2019; uloženo na prac. Příbram

V-6890/2019-211

o Zákaz zcizení a zatížení

po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

CLEAR BALANCE, SE, Podlípěného 942/11, Libeň, 18000
Praha 8, RČ/IČO: 24811718

Povinnost k

Parcela: St. 634, Parcela: 905/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. CA 100759/2018 ze dne
15.08.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.08.2018 10:32:11. Zápis proveden
dne 07.09.2018; uloženo na prac. Příbram

V-7231/2018-211

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky
ze dne 01.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.08.2019 11:43:48. Zápis
proveden dne 29.08.2019; uloženo na prac. Příbram

V-6890/2019-211

Pořadí k 17.08.2018 10:32

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veveří 125, 616 45 Brno

Povinnost k

Bahenský Miroslav, Kpt. Jaroše 474, 26242 Rožmitál pod
Třemšínem, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-
venkov 137 Ex-8378/2019 -12 ze dne 08.07.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku
08.07.2019 16:56:39. Zápis proveden dne 10.07.2019; uloženo na prac. Brno-
venkov

Z-9403/2019-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 634, Parcela: 905/2

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, kód: 211.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.01.2024 11:55:02

Okres: CZ020B Příbram

Obec: 541231 Rožmitál pod
Třemšínem

Kat.území: 742848 Rožmitál pod Třemšínem

List vlastnictví: 621

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.

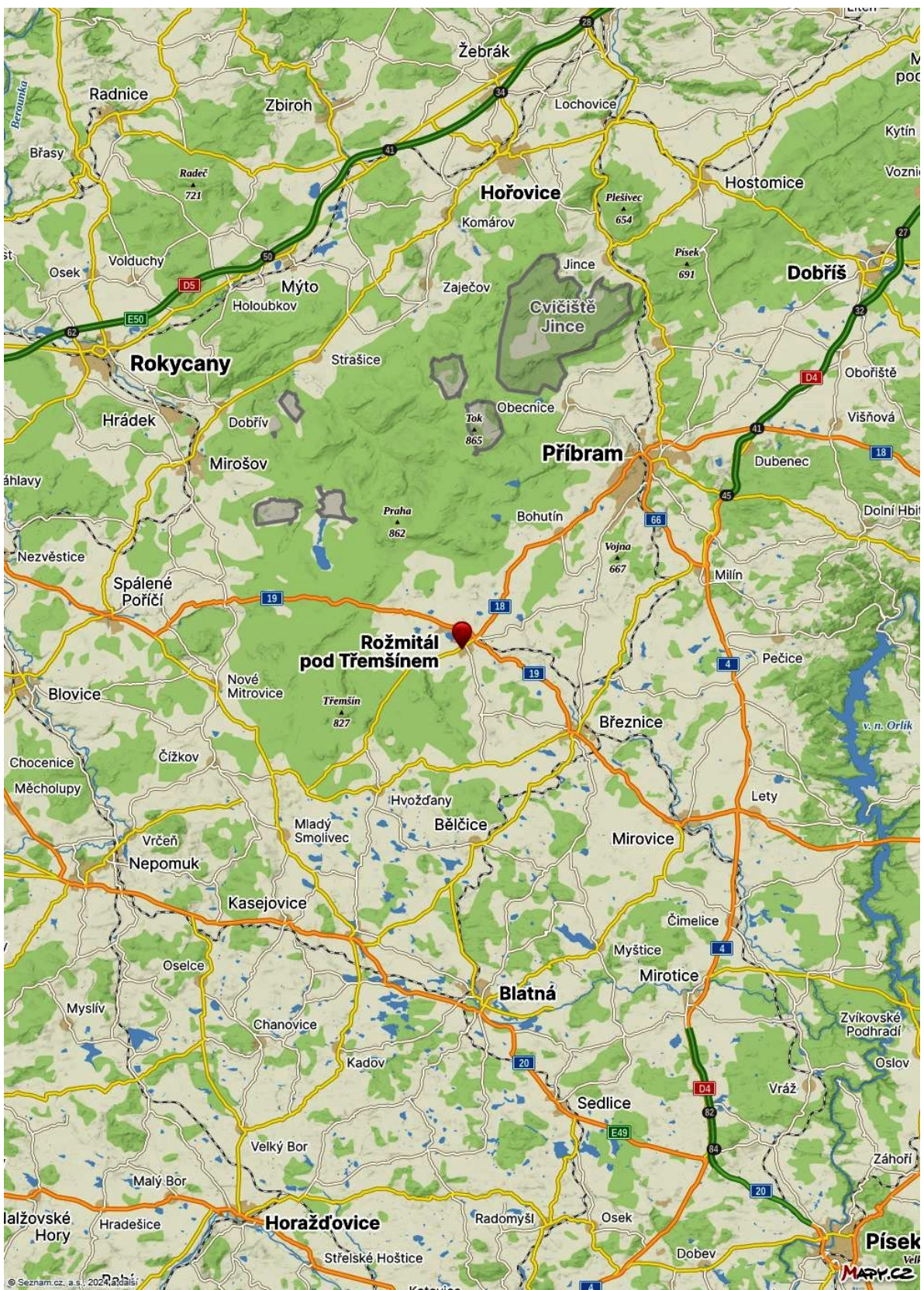
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 11.01.2024 12:08:00

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 <https://www.cuzk.cz/>.



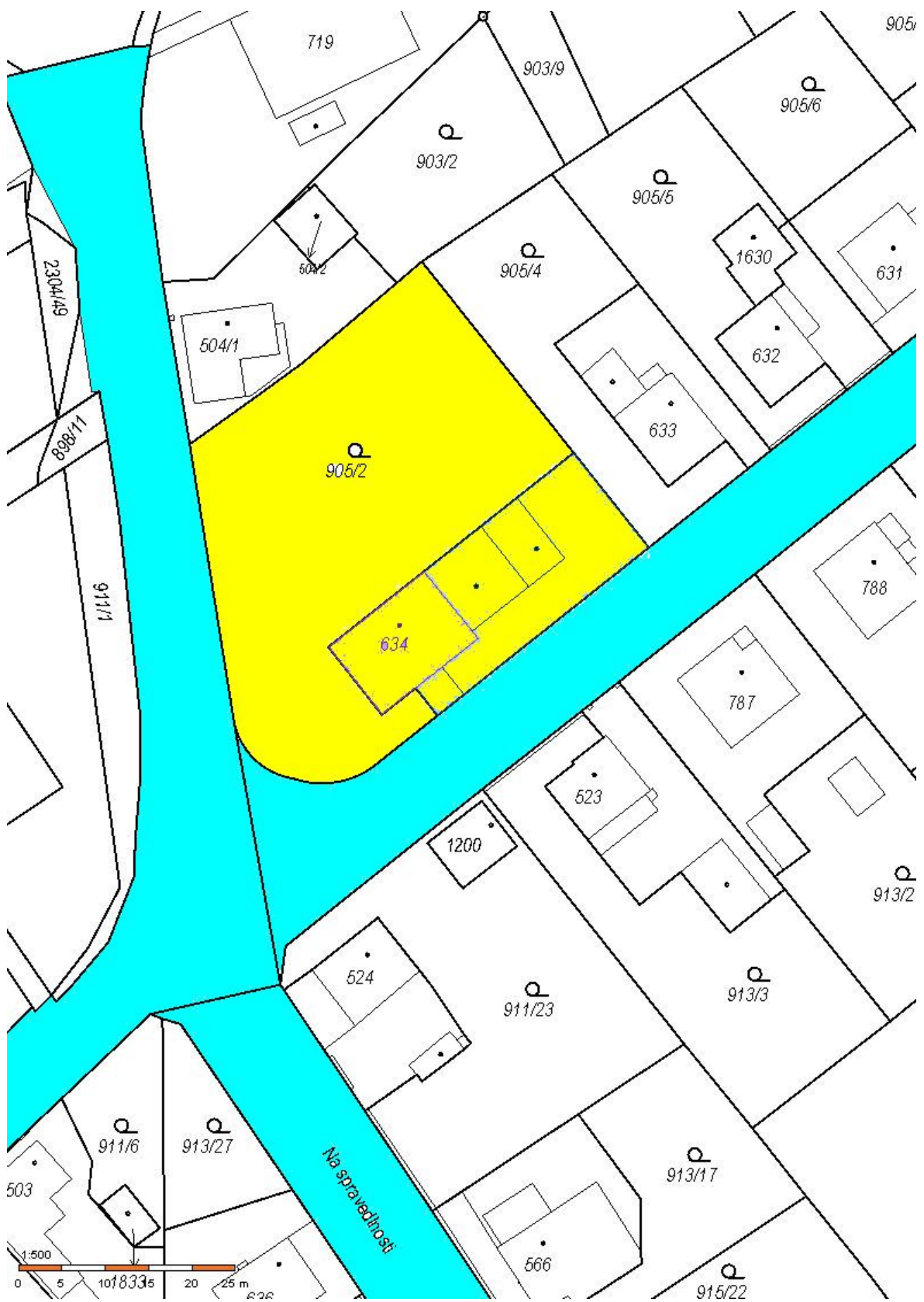
mapa oblasti



mapa lokality



mapa části obce

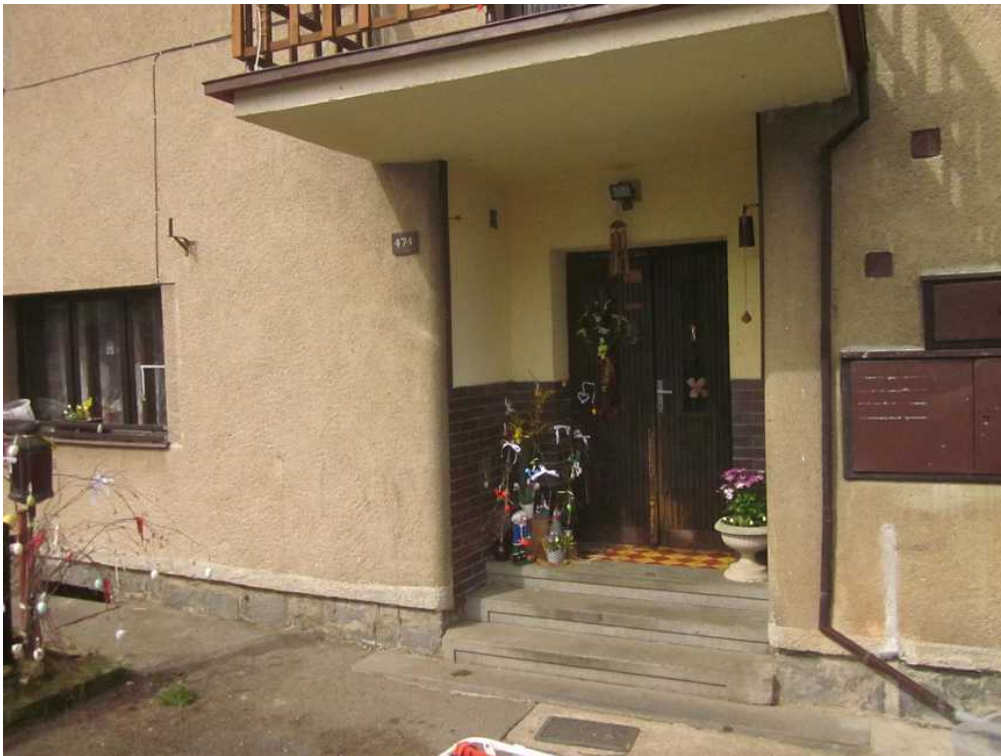


oceňované pozemky - žlutě, příjezd - modře









Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl ke zpracování znaleckého posudku přibrán.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Vypracoval:

ZUOM, a.s.

Jírovцова 1621/19

370 01 České Budějovice

Ing. Michal Sirový, Josef Vacík

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 kancelářích a znaleckých ústavech) :

Ing. Michal Sirový

ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 017000/2024.

V Českých Budějovicích 31.3.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.

Jírovцова 1621/19

370 01 České Budějovice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.4.