

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 5130/2021

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně nemovitých věcí - pozemku p.č. St. 1/1, součástí je stavba: Keblov, č.p. 29, bydlení, stavba stojí na pozemku p.č. St. 1/1, zapsaného na LV číslo 61, katastrální území Keblov, obec Keblov, okres Benešov

Znalec: Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice
telefon: 602 778 374 DS: qmhy8q
e-mail: zvh@atlas.cz www.posudeknemovitosti.cz
IČ: 42058171

Zadavatel: Exekutorský úřad Praha 10, Mgr. Richard Bednář, soudní exekutor, IČ: 66241146
Na Plískavě 1525/2
102 00 Praha 10

Číslo jednací: 003 EX 1986/18-30

Počet stran: 32

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 30.03.2021

Vyhotoveno: V Hranicích 15.04.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Na základě usnesení č.j. 003 EX 1989/18-30 Exekutorského úřadu Praha 10, Mgr. Bednář Richard, soudního exekutor, byl přibrán znalec a to k ocenění nemovitých věcí - pozemku p.č. St. 1/1, součástí je stavba: Keblov, č.p. 29, bydlení, stavba stojí na pozemku p.č. St. 1/1, zapsaného na LV číslo 61,

katastrální území Keblov, obec Keblov, okres Benešov

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi a zjistil, zda se u oceňovaných nemovitých věcí, nebo kterékoli jejich části, nejedná o kulturní památku. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

Úkolem znalce je:

- 1) Stanovit cenu obvyklou nemovitých věcí a jejich příslušenství;
- 2) Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitými věcmi spojené.
- 3) Ocenit závady, které prodejem z dražby nezaniknou.
- 4) Zjistit a určit zda se u oceňovaných nemovitých věcí nebo, kterékoli jejich částí, nejedná o kulturní památku ve smyslu ustanovení § 13 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.
- 5) Uvést cenu obvyklou, za níž jsou nemovité věci v dražbě prodejně.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. 003 EX 1986/18-30. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

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

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalci žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečných zřejmých za zadavatele předložených podkladových materiálů.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 30.03.2021.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu při výběru zdrojů dat

Základní pojmy a metody ocenění

Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 237/2020 Sb. zní: „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

§2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. zní: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě 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 nepromítají 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.“

§2, odst. 3, zákona 237/2020 Sb. zní: „V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny“.

§2, odst. 4, zákona 237/2020 Sb. zní: „Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona 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 tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.“

§2, odst. 5, zákona 237/2020 Sb. zní: „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.“

Definice dle vyhlášky 488/2020Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

§1b, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj a dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN ze dne 23.02.2021, LV číslo 61, k.ú. Keblov
- informace z nahlížení do katastru nemovitostí
- informace a údaje sdělené objednatelem
- informace a údaje zjištěné při ohledání a zaměření za účasti sousedů u domu č.p. 87 kteří

poskytli znalci informace

- skutečnosti a výměry zjištěné na místě

- informace z realitních serverů sreality.cz, nemovitosti.eu, reality.cz, realcity.cz, reality.idnes.cz, ceskerealita.cz a dalších

- zadavatelem, vlastníkem, ani nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Znalec předpokládá, že veškeré podkladové materiály, informace a dokumenty, použité pro zpracování znaleckého posudku, jsou pravdivé, věrohodné a správné a znalec neodpovídá tedy za jejich pravost. Znalec prohlašuje, že závěry tohoto znaleckého posudku vycházely z dokumentů, které mu byly zadavatelem poskytnuty. V případě, že zadavatelem nebyly předloženy znalci dokumenty, které mohly mít vliv na závěry tohoto znaleckého posudku, nepřijímá znalec jakoukoli odpovědnost související s touto skutečností. Informace z veřejných zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné. Znalec má za to, že informace, na jejichž základě je znalecký posudek zpracován, jsou nashromážděné ze spolehlivých zdrojů, nepřebírá žádnou odpovědnost za pravdivost a přesnost takto získaných údajů. Návrhy hodnot, uvedených v tomto znaleckém posudku, jsou založeny na předpokladech, uvedených v tomto znaleckém posudku. Znalecký posudek je důvěrný, slouží pouze pro potřeby zadavatele, pokud zadavatel předloží znalecký posudek jako důkaz soudu, jedná se o dovozené použití tohoto znaleckého posudku. Znalecký posudek je vyhotovený a platný pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít k jinému účelu. Znalecký posudek je zpracován k uvedenému stavu, k datu ocenění.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Sběr dat byl proveden tak, že data byla získána z veřejných zdrojů, od objednatele a účastníka prohlídky a při obhlídce nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pořízená data slouží jako podklady pro vyhotovení znaleckého posudku. Bylo postupováno podle §2 odst. 2, zákona 237/2020 Sb.. Pro určení obvyklé ceny se nepodařilo zajistit pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od tří obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností a z tohoto důvodu proběhlo určení tržní hodnoty. Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém byl obchodován.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Benešov, obec Keblov, k.ú. Keblov

Adresa nemovité věci: Keblov 29, 257 65 Keblov

Vlastnické a evidenční údaje

Jan Pátek, V Záhorském 536, 190 12 Praha 9, LV: 61, podíl 1 / 1

Omezení vlastnického práva

Typ

Věcné břemeno brání vody ze studny na pozemku p.č. St. 1/1 podle smlouvy V3 3043/1995 ze dne 01.12.1995

Zástavní právo smluvní

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Zahájení exekuce - Pátek Jan

Dokumentace a skutečnost

Od nemovitých věcí nebyla předložena dokumentace, proběhla prohlídka a zaměření na místě samém.

Celkový popis nemovité věci

Oceňované nemovité věci se nachází v blízkosti středu obce, v zástavbě rodinných domů. Jedná se o rovinatý, oplocený pozemek, na kterém stojí objekt, užívaný jako rekreační chalupa. Na pozemku se nacházejí také vedlejší stavby, studna a trvalé porosty. Příjezd je po asfaltové komunikaci.

Zaměření bylo částečně provedeno laserovým měřidlem. Nemovité věci nebyly při prohlídce v plném rozsahu přístupné. Některé výměry, míry a vybavení byly odhadnuty. Pozemek byl na místě identifikován podle mapy z nahlížení do katastru nemovitostí, pro přesné určení v terénu je nutné vyměření pozemku oprávněným geodetem. Průkaz energetické náročnosti budov nebyl předložen a znaleci není známo, zda je vyhotoven.

Rizika

Věcná břemena a obdobná zatížení:

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

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rekreační chalupa
2. Chlív
3. Sklad
4. Studna
5. Pozemek
6. Trvalé porosty

Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku

1. Věcné břemeno

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rekreační chalupa

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla v jednotlivých částech posudku postupně analyzována a výsledky jednotlivých analýz byly uvedeny v jednotlivých částech posudku a z vyhodnocení částí znalec dospěl k závěru posudku.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Adresa předmětu ocenění:	Keblov 29 257 65 Keblov
LV:	61
Kraj:	Středočeský
Okres:	Benešov
Obec:	Keblov
Katastrální území:	Keblov
Počet obyvatel:	183
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 1 873,00 Kč/m²	

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	III	0,70
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{241,00 \text{ Kč/m}^2}$

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	II	0,00

území		
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: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

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

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

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Střed obce – centrum obce	I	0,01
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 částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku - Příjezd na pozemek je možný pouze v létě, v zimě je to složitější, podle výšky sněhu.	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: MHD – centrum obce	IV	0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Území je stabilizované. Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,050}$$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,680$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,050$

1. Rekreační chalupa

Přízemní, nepodsklepený, samostatně stojící rekreační chalupa, se sedlovou střechou, se nachází na pozemku p.č. St. 1/1. Je napojena na el. energii, vodu a žumpu. Objekt byl postaven asi před 120 lety. Během užívání byl objekt opravován.

Dispoziční řešení: V prvním nadzemním podlaží se nachází asi tři pokoje, kuchyň, koupelna a záchod.

Popis konstrukcí a vybavení:

Konstrukce	Provedení
1. Základy	kamenné, bez izolace
2. Zdivo	smíšené, kamenné
3. Stropy	s rovným podhledem, trámové
4. Střecha	sedlová
5. Krytina	pálená taška
6. Klempířské konstrukce	pozinkované
7. Vnitřní omítky	vápenné
8. Fasádní omítky	vápenocementové, poškozené
9. Vnější obklady	ne
10. Vnitřní obklady	asi keramické
11. Schody	asi dřevěné
12. Dveře	dřevěné
13. Okna	plastová, do dvora dřevěná
14. Podlahy obytných místností	asi beton, dlažby
15. Podlahy ostatních místností	asi dlažby, betonové
16. Vytápění	lokální na tuhá paliva
17. Elektroinstalace	220, 380 V
18. Bleskosvod	ne
19. Rozvod vody	teplé a studené
20. Zdroj teplé vody	el. bojler
21. Instalace plynu	ne
22. Kanalizace	ano
23. Vybavení kuchyně	asi sporák
24. Vnitřní vybavení	asi umývadlo, vana
25. Záchod	asi splachovací
26. Ostatní	ne

Objekt je mírně udržovaný a je podstandardně vybaven. Při stanovení předpokládané životnosti bylo přihlédnuto ke stavebnímu stavu objektu.

V ceně rodinného domu jsou přípojky inženýrských sítí, žumpa, zpevněné plochy, vrata, vrátka a oplocení.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Středočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	120 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 004,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. NP:	24,10*8,60	=	207,26 m ²
--------	------------	---	-----------------------

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	207,26 m ²	3,00 m

Obestavěný prostor

1. NP:	(24,10*8,60)*(3,10)	=	642,51 m ³
zastřešení:	(24,10*8,60)*(3,90*0,5)	=	404,16 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	1 046,67 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	207,26 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	207,26 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 1,00	

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: rekreační chalupa a rekreační domek	I	-0,02
2. Provedení obvodových stěn: na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné	I	-0,08
3. Tloušťka obvod. stěn: více jak 45 cm	III	0,03
4. Podlažnost: hodnota 1	I	0,00
5. Napojení na síť (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 120 let:

$$s = 1 - 0,005 * 120 = \mathbf{0,400}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1} V_i) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,439}$$

Nemovitá věc není součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,648}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,050}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 2\,004,- \text{ Kč/m}^3 * 0,439 = 879,76 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 1\,046,67 \text{ m}^3 * 879,76 \text{ Kč/m}^3 * 0,648 * 1,050 = 626\,524,84 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **626 524,84 Kč**

2. Chlív

Přízemní, nepodsklepený objekt chlěva se nachází za chalupou na pozemku p.č. St. 1/1. Objekt je napojen na el. energii. Objekt byl postaven asi před 120 lety. Během užívání byl objekt opravován.

Dispoziční řešení: V prvním nadzemním podlaží se nachází chlěvy, dnes sklady.

Objekt je mírně udržovaný a je podstandardně vybaven. Při stanovení předpokládané životnosti bylo přihlédnuto ke stavebnímu stavu objektu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	umožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc není součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP 11,30*8,60 =	97,18	3,00 m
	97,18 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP (11,30*8,60)*(3,10) =	301,26
Z	zastřešení (11,30*8,60)*(3,60*0,5) =	174,92
Obestavěný prostor - celkem:		476,18 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení	Část
------------	-----------	-----------	------

		standardu	[%]
1. Základy	kamenné, bez izolace	P	100
2. Obvodové stěny	smíšené, kamenné	S	100
3. Stropy	asi klenby	P	100
4. Krov	sedlová	S	100
5. Krytina	pálená taška	S	100
6. Klempířské práce	pozinkované	S	100
7. Úprava povrchů	omítky	S	100
8. Schodiště	ne	C	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	dřevěná	S	100
11. Podlahy	asi betonové	S	100
12. Elektroinstalace	asi 220 V	P	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	6,20	100	0,46	2,85
2. Obvodové stěny	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	P	19,30	100	0,46	8,88
4. Krov	S	10,80	100	1,00	10,80
5. Krytina	S	6,90	100	1,00	6,90
6. Klempířské práce	S	1,90	100	1,00	1,90
7. Úprava povrchů	S	4,90	100	1,00	4,90
8. Schodiště	C	3,80	100	0,00	0,00
9. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
10. Okna	S	1,00	100	1,00	1,00
11. Podlahy	S	6,80	100	1,00	6,80
12. Elektroinstalace	P	4,90	100	0,46	2,25
Součet upravených objemových podílů					79,78
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7978

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	P	6,20	100,00	0,46	2,85	3,58	120	175	68,57	2,4548
2. Obvodové stěny	S	30,40	100,00	1,00	30,40	38,10	120	140	85,71	32,6555
3. Stropy	P	19,30	100,00	0,46	8,88	11,13	120	140	85,71	9,5395
4. Krov	S	10,80	100,00	1,00	10,80	13,54	120	120	100,00	13,5400
5. Krytina	S	6,90	100,00	1,00	6,90	8,65	120	120	100,00	8,6500
6. Klempířské práce	S	1,90	100,00	1,00	1,90	2,38	20	55	36,36	0,8654
7. Úprava povrchů	S	4,90	100,00	1,00	4,90	6,14	120	120	100,00	6,1400
9. Dveře	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,89	120	120	100,00	3,8900
10. Okna	S	1,00	100,00	1,00	1,00	1,25	120	120	100,00	1,2500
11. Podlahy	S	6,80	100,00	1,00	6,80	8,52	120	120	100,00	8,5200
12. Elektroinstalace	P	4,90	100,00	0,46	2,25	2,82	120	120	100,00	2,8200
Opotřebení:										90,3 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,7978
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,2850
Základní cena upravená [Kč/m³]		=	1 822,97
Plná cena:	476,18 m ³ * 1 822,97 Kč/m ³	=	868 061,85 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 90,3 % /100)		*	0,097
Nákladová cena stavby CS_N		=	84 202,- Kč
Koeficient pp		*	0,680
Cena stavby CS		=	57 257,36 Kč
Chlív - zjištěná cena		=	57 257,36 Kč

3. Sklad

Přízemní, nepodsklepený objekt skladu se nachází naproti chalupy na pozemku p.č. St. 1/1. Objekt je asi napojen na el. energii. Objekt byl postaven asi před 120 lety. Během užívání byl objekt opravován.

Dispoziční řešení: V prvním nadzemním podlaží se nachází sklady.

Objekt je mírně udržovaný a je podstandardně vybaven. Při stanovení předpokládané životnosti bylo přihlédnuto ke stavebnímu stavu objektu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	umožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc není součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	8,80*7,00 = 61,60	3,00 m
		61,60 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	(8,80*7,00)*(3,65) = 224,84
Z	zastřešení	(8,80*7,00)*(3,30*0,5) = 101,64
Obestavěný prostor - celkem:		326,48 m³

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	kamenné, bez izolace	P	100
2. Obvodové stěny	smíšené, kamenné	S	100
3. Stropy	asi klenby	P	100
4. Krov	sedlová	S	100
5. Krytina	cementová taška, nová	S	100
6. Klempířské práce	pozinkované	S	100
7. Úprava povrchů	omítky	S	100
8. Schodiště	ne	C	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	asi dřevěná	S	100
11. Podlahy	asi betonové	S	100
12. Elektroinstalace	asi 220 V	P	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	6,20	100	0,46	2,85
2. Obvodové stěny	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	P	19,30	100	0,46	8,88
4. Krov	S	10,80	100	1,00	10,80
5. Krytina	S	6,90	100	1,00	6,90
6. Klempířské práce	S	1,90	100	1,00	1,90
7. Úprava povrchů	S	4,90	100	1,00	4,90
8. Schodiště	C	3,80	100	0,00	0,00
9. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
10. Okna	S	1,00	100	1,00	1,00
11. Podlahy	S	6,80	100	1,00	6,80
12. Elektroinstalace	P	4,90	100	0,46	2,25
Součet upravených objemových podílů					79,78
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7978

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	P	6,20	100,00	0,46	2,85	3,58	120	175	68,57	2,4548
2. Obvodové stěny	S	30,40	100,00	1,00	30,40	38,10	120	140	85,71	32,6555
3. Stropy	P	19,30	100,00	0,46	8,88	11,13	120	140	85,71	9,5395
4. Krov	S	10,80	100,00	1,00	10,80	13,54	120	120	100,00	13,5400
5. Krytina	S	6,90	100,00	1,00	6,90	8,65	20	60	33,33	2,8830
6. Klempířské práce	S	1,90	100,00	1,00	1,90	2,38	20	55	36,36	0,8654
7. Úprava povrchů	S	4,90	100,00	1,00	4,90	6,14	120	120	100,00	6,1400
9. Dveře	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,89	120	120	100,00	3,8900
10. Okna	S	1,00	100,00	1,00	1,00	1,25	120	120	100,00	1,2500
11. Podlahy	S	6,80	100,00	1,00	6,80	8,52	120	120	100,00	8,5200

12. Elektroinstalace	P	4,90	100,00	0,46	2,25	2,82	120	120	100,00	2,8200
Opotřebení:										84,6 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,7978
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,2850
Základní cena upravená [Kč/m³]		=	1 822,97
Plná cena:	326,48 m ³ * 1 822,97 Kč/m ³	=	595 163,25 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 84,6 % /100)		*	0,154
Nákladová cena stavby CS_N		=	91 655,14 Kč
Koeficient pp		*	0,680
Cena stavby CS		=	62 325,50 Kč
Sklad - zjištěná cena		=	62 325,50 Kč

4. Studna

Na pozemku p.č. St. 1/1 se nachází studna.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19	
Typ studny:	kopaná
Hloubka studny:	8,00 m
Elektrické čerpadlo:	1 ks
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:			
prvních 5,00 m hloubky:	5,00 m * 1 950,- Kč/m	+	9 750,- Kč
další hloubka:	3,00 m * 3 810,- Kč/m	+	11 430,- Kč
Základní cena celkem		=	21 180,- Kč
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,5520
Upravená cena studny		=	43 241,09 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 120 roků			
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků			
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 140 roků			
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 120 / 140 = 85,7 %			
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %			
Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)		*	0,150
			6 486,16Kč

Ocenění čerpadel

elektrické čerpadlo:	1 ks * 10 780,- Kč/ks	+	10 780,- Kč
Základní cena čerpadel celkem		=	10 780,- Kč

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41):	*	2,5520
	=	22 008,45 Kč
opotřebení čerpadel 85,0 %	*	0,150
	=	3 301,27 Kč

Upravená cena čerpadel	+	3 301,27 Kč
Nákladová cena stavby CS_N	=	9 787,43 Kč
Koeficient pp	*	1,050
Cena stavby CS	=	10 276,80 Kč
Studna - zjištěná cena	=	10 276,80 Kč

5. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,050$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu. Území je stabilizované.	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,050 = 1,050$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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	241,-	1,050		253,05	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a	st. 1/1	885	253,05	223 949,25

nádvoří

Stavební pozemek - celkem	885	223 949,25
---------------------------	-----	-------------------

Pozemek - zjištěná cena celkem = **223 949,25 Kč**

6. Trvalé porosty

Pozemek je osázen trvalými porosty.

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	223 949,25
Celková výměra pozemku	m ²	885,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	30,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	7 591,50
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	493,45

Trvalé porosty - zjištěná cena celkem = **493,45 Kč**

Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku

1. Věcné břemeno

Na pozemku p.č. St. 1/1 vážne věcné břemeno brání vody ze studny podle smlouvy V3 3043/1995 ze dne 01.12.1995.

Vzhledem k obtížnému zjišťování ročního užitku věcného břemene bylo při ocenění použito paušální částky.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši: **10 000,- Kč.**

Hodnota věcného břemene činí = **10 000,- Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rekreační chalupa

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	176,17 m ²
Obestavěný prostor:	1 046,67 m ³
Zastavěná plocha:	207,26 m ²
Plocha pozemku:	885,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Popis a zdůvodnění použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje skutečnost, že nabídková cena obsahuje provizi realitní kanceláře a právních služeb porovnávané nemovité věci. Zahrnuje-li nabídková cena porovnávané nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je použita sračka.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovité věci porovnávané.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K4 zohledňuje vybavení, provedení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K5 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K6 zohledňuje vliv velikosti, umístění pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemku porovnávané nemovité věci.

Koeficient K7 zohledňuje úvahu zpracovatele o prodejnosti nemovité věci k datu ocenění na realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena porovnávací nemovité věci je nabídková.

Popis výpočtu porovnání:

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí. Jednotlivé upravené jednotkové ceny jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu Kc. Koeficient Kc je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientu K1 až Kn. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Podlahové plochy byly získány přepočtem ze zastavěné plochy koeficientem 0,85.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej rodinného domu 97 m2, pozemek 1 590 m2
Lokalita:	Keblov, okres Benešov
Popis:	Exkluzivně nabízíme patrový rodinný dům 3+1 k rekonstrukci v malebné obci Keblov, hned za obcí Trhový Štěpánov, v lokalitě Benešovska, Praha vzdálena cca 45 min po D1. Na dům navazuje společnou zdí zděný chlév s klenutými stropy o výměře cca 75 m2 a Samostatně stojící částečně zapuštěný sklep do země se zastavěnou plochou cca 30 m2. V rodinném domě jsou tři pokoje (obývací pokoj 22 m2, ložnice 22 m2, jídelna 12 m2, kuchyň 12,5 m2, špajz 3 m2, koupelna 7 m2, toaleta 1,3 m2, šatna 2 m2, společná chodba 7,3 m2 a vstupní veranda 8 m2. Parkovat lze na vlastním pozemku či v prostorné dvougaráži, která byla postavena cca v roce 1970. Oplocený pozemek je velmi pěkný, slunný, rovinatý a s výhledy do okolní krajiny a na lesy. Jako bonus pro zájemce je k dispozici les s výměrou 2068 m2, který je katastrálně v lokalitě Mnichovice s obecní příjezdovou komunikací. Dům je zděný, podříznutý, odizolovaný a připravený k modernizaci novým vlastníkem.

I když je možné využít podkroví, do kterého se vchází z venkovního prostoru, nebylo podkroví nikdy užíváno jako obytné a je celkově k rekonstrukci.

Stropy jsou rákosové, střecha z betonových tašek byla překládána cca v roce 2005.

Do domu je přivedena elektřina a obecní vodovod. Voda z kopané studny je užívána k zalévání zahrady. Kanalizace není přivedena, bylo využíváno suché WC, zřízení jímky doporučujeme.

Celá zahrada je dle územního plánu v zástavbové lokalitě. Na zahradě jsou ovocné stromy, jabloně, broskvoň, švestky.

Občanská vybavenost, škola, školka jsou v Trhovém Štěpánově nebo Čechticích. Keblov je obklopen krásnou přírodou, lesy, rybníky.

Financování lze zajistit hypotékou s kterou vám bezplatně poradíme. Budete-li mít zájem o zaslání plánu domu či prohlídku, kontaktujte, prosím, přímo makléře. Pro komunikaci uvádějte evidenční číslo zakázky N88640.

Pozemek: 1 590,00 m²

Užitná plocha: 97,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,75
K5 Celkový stav	0,70
K6 Vliv pozemku	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 950 000	97,00	40 722	0,43	17 510

Název: Prodej rodinného domu 103 m², pozemek 1 159 m²

Lokalita: Přímá, Zruč nad Sázavou

Popis: Naše společnost Vám zprostředkuje prodej rodinného domu o dispozici 3kk ve Zručí nad Sázavou. RD je určený ke kompletní rekonstrukci. Vytápění, lokálně - plyn, voda přivedena do domu z obecního vodovodu, připojeno na kanalizaci. V rámci rekonstrukce jsou již odstraněny omítky na zdivo a před několika lety nad obytnou částí nová střešní krytina. V domě je prostorná půda, vhodná k vybudování podkrovních místností. Před domem je předzahrádka, vzadu za domem rozlehlá zahrada s vjezdem na pozemek. V bloku spolu s rodinným domem je velké technické, hospodářské zázemí, které je součástí prodeje. V jedné z částí je nově vybudováno zázemí pro obchod, sklad, kanceláře atd... o výměře 50 m².

Ve Zručí nad Sázavou je veškerá občanská vybavenost, sportovní multifunkční hala, sportovní areál, fotbalová a dětská hřiště, školy, školky, lékaři, zámek a zámecký park. Výborná dostupnost do Prahy, D1 vzdálena cca 7 min. jízdy, dojezd do Prahy 40 min. Jedná se o velice zajímavou nemovitost, doporučuji prohlídku. Financování této nemovitosti pro Vás zdarma zařídíme. Více informací Vám poskytnu telefonicky, nebo na osobní schůzce. Ev. číslo: 633596.

Pozemek: 1 159,00 m²

Užitná plocha: 103,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,85
K4 Provedení a vybavení	0,85
K5 Celkový stav	0,85
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95

Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 290 000	103,00	31 942	0,55	17 568

Název: Prodej rodinného domu 89 m2, pozemek 1 166 m2**Lokalita:** Nádražní, Trhový Štěpánov

Popis: Naše společnost Vám zprostředkuje koupi menšího rodinného domu s dispozicí 3+1 (80 m2) s dílnou (9 m2) a pozemkem 1166 m2 v obci Trhový Štěpánov. Tento dům prošel v poslední době kompletní rekonstrukcí – izolace domu, interiéry, elektřina, nyní koupelna + WC v přízemí, podlahy, centrální kachlová kamna s výměníkem a radiátorem v každé místnosti, střecha, terasa se zastřešením. Dům je aktuálně napojen na vodovod a kanalizaci, na zahradě je studna na zalévání s novým „daglingem“. V ceně domu je i projekt vč. stavebního povolení na plynofikaci domu. Dům má dva vstup, horní část s parkováním před domem a v dolní části, kde lze vybudovat nájezd na zahradu a popř. garáž / přístřešek na auto. Dispozici domu v přízemí tvoří: obývací pokoj (16,9 m2), samostatná kuchyně s jídelnou (14,5 m2), vstupní chodba s dřevěným schodištěm do 2NP/1.patra (8,63 m2) a nová koupelna s WC, bojlerem, umyvadlem, pračkou a novým sprchovým koutem (3,7 m2). Po schodišti se dostaneme do 1.patra (2NP), kde je menší chodba (3,5 m2), 2 x pokoj (14,3 + 11,7 m2) a samostatná toaleta (1,2 m2). Dům není podsklepený, vedle domu je zděná dílna (9 m2) a dřevěný samostatný domek, sloužící jako sklad (9 m2). Vytápění je pomocí nových kamen s výměníkem a teplovodními radiátory a pomocí původních, elektrických přímotopů. Střecha má obložení novými taškami. V ceně domu je vše, viz foto mimo osobních věcí prodávajících. Dům není zatížen hypotečním úvěrem, v rámci služeb RK Vám zprostředkujeme exkluzivní podmínky. Ideální i jako investice na pronájem – lze užívat v dnešní době i jako rekreační objekt. Dům má č.p., hypoteční úvěr tak není problém. Samostatná zahrada bez zastavěné plochy má 1096 m2, zastavěná plocha domu a dílny je 70 m2. V obci Trhový Štěpánov je mateřská škola, hřiště, obchody, restaurace, obecní úřad, knihovna, pošta, autobusová zastávka, vlaková zastávka, koupaliště. Autem do Prahy cca 45 minut, nájezd na D1 5 minut autem. Velmi doporučuji prohlídku domu. Ev. číslo: 633832.

Pozemek: 1 166,00 m²**Užitná plocha:** 89,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,85
K4 Provedení a vybavení	0,75



K5 Celkový stav		0,75	Zdroj: www.sreality.cz	
K6 Vliv pozemku		1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		0,90		
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
3 990 000	89,00	44 831	0,41	18 381

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnávací hodnota byla zaokrouhlena.

Minimální jednotková porovnávací cena	17 510 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	17 820 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	18 381 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy			
Průměrná jednotková cena			17 820 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci			176,17 m ²
Porovnávací hodnota před korekcí ceny			3 139 349
zaokrouhlení	/ 3 100 000,00	=	3 100 000,00
Výsledná porovnávací hodnota			3 100 000 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rekreační chalupa	626 524,80 Kč
2. Chlív	57 257,40 Kč
3. Sklad	62 325,50 Kč
4. Studna	10 276,80 Kč
5. Pozemek	223 949,30 Kč
6. Trvalé porosty	493,50 Kč
Ocenění - celkem:	980 827,30 Kč

Věcná břemena a závady vážnouce na majetku

1. Věcné břemeno	-10 000,- Kč
Věcná břemena a závady vážnouce na majetku - celkem:	-10 000,- Kč

Výsledná cena po odečtení břemen a závad - celkem: **970 827,30 Kč**

Výsledná cena - celkem: **970 827,30 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **970 830,- Kč**

slovy: Devětsetsedmdesátisícsmsetřicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

970 830 Kč

slovy: Devětsetšedesát tisíc osm set třicet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rekreační chalupa

3 100 000,- Kč

Porovnávací hodnota

3 100 000 Kč

Obvyklá cena

3 100 000 Kč

slovy: Třimiliony jednodestitisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro zjištění ceny byla použita metoda porovnávací, která vychází z porovnání předmětu ocenění s obdobnými předměty a cenami sjednanými při jejich prodeji.

Základem pro stanovení obvyklé ceny je zjištění a následné vyhodnocení cen srovnatelných nemovitých věcí, jejichž prodej byl v nedávné době realizován, přičemž, pokud se srovnatelné nemovité věci, kde je oceňovaná nemovitá věc, nenacházejí, je nutno vycházet z cen srovnatelných nemovitostí v podobné lokalitě. Obvyklá cena pro účely určení ceny by měla být podložena především prodejními cenami srovnatelných nemovitých věcí, při zohlednění konkrétních rozdílů mezi oceňovanou nemovitou věcí a nemovitými věcmi porovnávanými, avšak jestliže znalec nemá k dispozici podklady o prodeji srovnatelných nemovitých věcí, lze akceptovat nabídkové ceny, přiměřeným způsobem upravené na předpokládané prodejní ceny.

Na základě realizovaných prodejů v dané lokalitě, dále v souvislosti s porovnáním s údaji z internetu, s konzultací s realitními kancelářemi v regionu, odborným posouzením, je možno stanovit obvyklou cenu.

Hodnotícími kritérii jsou především velikost obce, správní členění, analýza poptávky po koupi obdobných nemovitých věcí, struktura zaměstnanosti, životní prostředí, ekologické zátěž, poloha objektu vzhledem k využitelnosti a situování ve vztahu k umístění od centra, dopravní podmínky, konfigurace terénu, převládající zástavba, parkovací možnosti v okolí, struktura obyvatelstva, vztahy vyplývající z územního plánu, inženýrské sítě, typ stavby, počet podlaží, součásti a příslušenství nemovitých věcí, možnosti dalšího rozšíření, technická hodnota stavby, údržba stavby, vztahy k pozemku, výměra pozemků a odborný pohled znalce.

Srovnání je provedeno na základě vlastního průzkumu situace na trhu s nemovitými věcmi, konzultacemi s realitními kancelářemi, nahlížením na realitní servery - sreality.cz, nemovitosti.eu, reality.cz, realcity.cz, reality.idnes.cz, ceskereality.cz a další.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výsledky analýzy jsou uvedeny v ocenění.

5.2. Kontrola postupu

Ocenění bylo provedeno dle popsanych postupů.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

Na základě usnesení č.j. 003 EX 1989/18-30 Exekutorského úřadu Praha 10, Mgr. Bednář Richard, soudního exekutor, byl přibrán znalec a to k ocenění nemovitých věcí - pozemku p.č. St. 1/1, součástí je stavba: Keblov, č.p. 29, bydlení, stavba stojí na pozemku p.č. St. 1/1, zapsaného na LV číslo 61, katastrální území Keblov, obec Keblov, okres Benešov

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi a zjistil, zda se u oceňovaných nemovitých věcí, nebo kterékoli jejich části, nejedná o kulturní památku. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

Úkolem znalce je:

- 1) Stanovit cenu obvyklou nemovitých věcí a jejich příslušenství;
- 2) Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitými věcmi spojené.
- 3) Ocenit závady, které prodejem z dražby nezaniknou.
- 4) Zjistit a určit zda se u oceňovaných nemovitých věcí nebo, kterékoli jejich části, nejedná o kulturní památku ve smyslu ustanovení § 13 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.
- 5) Uvést cenu obvyklou, za níž jsou nemovité věci v dražbě prodejně.

6.2. Odpověď

OBVYKLÁ CENA

3 100 000 Kč

slovy: Třimilionyjednostotísíc Kč

Zdůvodnění rozdílu mezi zjištěnou cenou a tržní hodnotou - obvyklou cenou:

Zjištěná cena vychází ze statistik a tržní hodnota - obvyklá cena nemovitých věcí se blíží ceně na trhu. Na realitním trhu s nemovitými věcmi se běžně s podobnými pozemky neobchoduje a z tohoto důvodu bylo při stanovení tržní hodnoty - obvyklé ceny přihlédnuto k porovnání.

Rekapitulace:

Cena zjištěná porovnávacím způsobem po zaokrouhlení	3 100 000 Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou*	0 Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) byly zjištěny *	10 000 Kč

* konstatováno na základě podkladů, dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku

Příslušenství tvoří:

Chlív, sklad, studna, přípojky inženýrských sítí, žumpa, zpevněné plochy, vrata, vrátka a oplocení.

Na nemovitých věcech bylo zjištěno věcné břemeno braní vody ze studny na pozemku p.č. St. 1/1 podle smlouvy V3 3043/1995 ze dne 01.12.1995.

Na nemovitých věcech nebyla zjištěna jiná věcná břemena a nájemní práva ani skutečnost, že u oceňovaných nemovitých věcí, nebo kterékoli jejich části, jedná o kulturní památku.

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalec si vyhrazuje právo na úpravu nebo změnu odborného stanoviska, pokud vyjdou najevo nové skutečnosti, které nebyly nebo nemohly být znalci známy v době zpracování tohoto znaleckého posudku.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	3
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	1
Smlouva o věcném břemeni	2

Konzultant a důvod jeho přibrání

Pro zpracování tohoto posudku nebyl přibrán konzultant.

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhlášky č. 504/2020 Sb.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 5130/2021.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998, č.j. Spr. 2925/98 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 5130/2021 evidence posudků.

V Hranicích 15.04.2021

Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 5130/2021

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	3
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	1
Smlouva o věcném břemeni	2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.02.2021 03:02:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 003EX 1986/18 pro Mgr. Richard Bednář
Exekutorský úřad Praha 10

Okres: CZ0201 Benešov

Obec: 529907 Keblov

Kat.území: 664707 Keblov

List vlastnictví: 61

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

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

Vlastnické právo

Pátek Jan, V Záhorském 536, Dolní Počernice, 19012 Praha 740920/0040
9

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra [m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 1/1 885 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: Keblov, č.p. 29, bydlení

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1/1

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 Věcné břemeno brání vody

a vedení potrubí pro odběr vody pod povrchem st.parcely 1/1

Oprávnění pro

Parcela: St. 2

Povinnost k

Parcela: St. 1/1

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 3043/1995.

POLVZ:3/1996

Z-7300003/1996-201

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

pohledávka ve výši 750.000,- Kč

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: St. 1/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z.. Právní účinky vkladu práva ke
dni 26.04.2004.

V-1729/2004-201

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

pohledávka ve výši 151.480,05 Kč

povinný: Pátek Jan, r.č.740920/0040

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro hlavní město Prahu, Štěpánská 619/28,
Nové Město, 11000 Praha 1

Povinnost k

Parcela: St. 1/1

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro hlavní
město Prahu, ÚzP pro Prahu 9 č.j.-4572460/2019 /2009-80542-107888 ze dne

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 23.02.2021 03:02:00

Okres: CZ0201 Benešov Obec: 529907 Keblov
Kat.území: 664707 Keblov List vlastnictví: 61
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

16.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.05.2019 10:01:13. Zápis proveden dne 07.06.2019; uloženo na prac. Benešov

V-3692/2019-201

Pořadí k 16.05.2019 10:01

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro hlavní město Prahu, ÚzP pro Prahu 9 č.j.-4572460/2019 /2009-80542-107888 ze dne 16.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.05.2019 10:01:13. Zápis proveden dne 07.06.2019; uloženo na prac. Benešov

V-3692/2019-201

Související zápisy

Závazek neuomožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro hlavní město Prahu, ÚzP pro Prahu 9 č.j.-4572460/2019 /2009-80542-107888 ze dne 16.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.05.2019 10:01:13. Zápis proveden dne 07.06.2019; uloženo na prac. Benešov

V-3692/2019-201

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Richard Bednář, Na Plískavě 1525/2,
102 00 Praha 10

Povinnost k

Pátek Jan, V Záhorském 536, Dolní Počernice, 19012
Praha 9, RČ/IČO: 740920/0040

Listina Vyrozměnění soudního exekutora o zahájení exekuce 003 EX 1986/18-6 k 78 EXE 4514/2018-10 ze dne 10.08.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.08.2018 14:48:30. Zápis proveden dne 16.08.2018; uloženo na prac. Praha

Z-26699/2018-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
povinný: Pátek Jan, r.č. 740920/0040

Povinnost k

Parcela: St. 1/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Mgr. Bednář Richard, soudní exekutor 003 EX-1986/2018 -10 ze dne 10.08.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.08.2018 14:48:57. Zápis proveden dne 16.08.2018; uloženo na prac. Benešov

Z-4149/2018-201

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

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

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.02.2021 03:02:00

Okres: CZ0201 Benešov Obec: 529907 Keblov
Kat.území: 664707 Keblov List vlastnictví: 61
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Listina

- o Smlouva (dohoda) V1 2373/1994 kupní smlouva z 24.10.1995.
POLVZ:42/1994 Z-7300042/1994-201
Pro: Pátek Jan, V Záhorském 536, Dolní Počernice, 19012 Praha 9 RČ/IČO: 740920/0040
- o Smlouva darovací ze dne 31.07.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 23.08.2007.
V-4323/2007-201
Pro: Pátek Jan, V Záhorském 536, Dolní Počernice, 19012 Praha 9 RČ/IČO: 740920/0040

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

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: 23.02.2021 04:00:09

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov, kód: 201.
strana 3

KEBLON č.p. 29

LV 61



GPS 49°40'45"N
15°04'19"E



LV 61

Pan Jan Pátek, r.č. 540930/0040, ženatý,
bytem Praha 2 - Horní Počernice,
Václavská 596
(jako oprávněný a práva odpovídajícímu věcnému břemenu)

LV 117

Pan Antonín Filip, r.č. 570113/0241, ženatý,
bytem Vlasim, Navrátilova 1500
(jako oprávněný a práva odpovídajícímu věcnému břemenu)

uzavírají dnešního dne následující smlouvu o zřízení věcného břemene:

I

Pan Jan Pátek je na základě kupní smlouvy ze dne 24.10.1994, jejíž vklad byl povolen rozhodnutím Katastrálního úřadu v Benešově dne 12.12.1994 pod č.j. VI-2373/94, vlastník domu čp. 12 a st.p. 1/1 vedených v katastru nemovitostí Katastrálního úřadu v Benešově na LV č. 61 pro obec a k.ú. Keblov. Přislušenství této nemovitosti je i státní voda na pomezí st.p. 1/1 v k.ú. Keblov nacházející.

Pan Antonín Filip je na základě darovací smlouvy registrované v katastru nemovitostí pod č.j. RI 905/90 vlastníkem domu čp. 12 a st.p. 2 vedených na LV č. 117 pro obec a k.ú. Keblov. V roce 1960 pak bylo provedeno připojení této nemovitosti k vodojemu tehdejšího vlastníka domu čp. 29 pana Františka Milha potrubím ze studni na st.p. 1/1 v k.ú. Keblov. Od té doby je pak voda z této studny odebírána i vlastníkem domu čp. 12 v k.ú. Keblov.

Na základě výše uvedených skutečností se proto smlouva o zřízení věcného břemene.

II

Pan Jan Pátek zřizuje pro vlastníky domu čp. 12 v k.ú. Keblov věcné břemeno zaplání vody ze studny na st.p. 1/1 v k.ú. Keblov a vedení potrubí pro odběr vody pod plovákovou st.p. 1/1.

Pan Antonín Filip souhlasí se zřízením věcného břemene a jeho účinnosti věcnému břemenu přiznává.

Pan Jan Pátek je povinen toto právo uplatňovat s péčí.

V

Obtaining a copy of the report is a simple process. The report is available for free download from the website of the National Center for Health Statistics (NCHS) at <http://www.nchs.gov>. The report is also available for purchase from the NCHS at a cost of \$10.00 per copy. The report is available in both print and electronic formats. The print format is available in both English and Spanish. The electronic format is available in both English and Spanish. The report is available in both print and electronic formats. The print format is available in both English and Spanish. The electronic format is available in both English and Spanish.

LIV

1. *Phragmites australis* (Cav.) Trin. ex Steud.
 2. *Scirpus americanus* (L.) Pers.

Na LV 8. St. pro obec a A. J. Kobilov

v části CLV: včetně břemeno čerpání vody ze studny na p. 2. ...
a vedení potrubí pro odběr vody pot. povrchu ...
1/1 pro vlastní dom. 12

IV

Účastníci této schůze se jejím průběhem shodli, že s jejím konáním
srovná podle jejích svobodné vůle, že s jejím konáním
souhlasí a jako důkaz připojují své vlastnoručně podepsané

Ve Vláštini dne 1. 12. 1995

Jan. 1968

Antonia Ellis
Antonia Ellis

Tato dohoda o zřízení věcného břemene byla sepsána v síle
jazyků ve Vlašimi, J. Masaryka 214, advokátka Tupařová
Čáslav.

Patrovník, že účastníci této smlouvy, par. 7, písm.
a) 3. 719220/0240 bytem Praha9 - Dolní Počernice, vzhledem
ke OP AD 020148 a par. Antonín Filip, s. 570110/001
bytem Vlasim, Havlíčkovo 1562, s. OP 202181 PP 57 570110/001
s touto letníností a vlastnickou se předsa unov podává

advised

