

Znalecký posudek o ceně nemovitosti č. ZP 2974/7 odhad obvyklé ceny nemovitosti

Předmět ocenění:	Rodinný dům - bez nebytových prostor ocenění stávajícího stavu		
Název nemovitosti:	Rodinný dům č.p. 656, nemovitosti na LV č. 1139 pro k.ú. Votice		
Číslo popisné:	656	součást pozemku p.č.	st. 1352
Pozemky parc. č.:	st. 1352, st. 1417, 491/35		
Ostatní stavby:	dřevník s dílnou , přípojky , ploty, vrata, vrátka, ploty , chodník, skleník		
Katastrální území:	Votice	LV č.:	1139
Kraj:	Středočeský	Okres:	Benešov
Obec:	Votice	Část obce:	Votice
Ulice:	Máchova	Číslo orientační:	PSČ: 259 01



Vlastník stavby:	SJM, Hron Ladislav a Hronová Věra, spoluvlastnický podíl: 1 / 1 Ladislav Hron, Máchova 656, 25901 Votice Věra Hronová, Máchova 656, 25901 Votice
Vlastník pozemku:	SJM, Hron Ladislav a Hronová Věra, spoluvlastnický podíl: 1 / 1 Ladislav Hron, Máchova 656, 25901 Votice Věra Hronová, Máchova 656, 25901 Votice

Objednatel:	GAVLAS, spol. s.r.o, IČO: 604 72 049
	Politických vězňů 21 110 00 Praha 1

ÚČEL OCENĚNÍ:	Veřejná dražba dle zákona 26/2000 Sb. (ocenění stávajícího stavu)
----------------------	--

Vypracoval:	František Soukup	tel.: 603 528 765
Adresa:	Tyršova 144, 264 01 Sedlčany	e-mail: real.soukup@quick.cz
Podle stavu ke dni:	26.4.2017	Datum místního šetření: 26.4.2017
Datum vyhotovení :	17.5.2017	
		 podpis, příp. razítko
Znalecký posudek obsahuje 8 stran textu a 9 stran příloh.		

ZALECKÝ ÚKOL

STANOVIT:

- 1) „cenou obvyklou - obecnou“ ve smyslu definice uvedené v § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku): majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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.
- 2) Závady ve smyslu § 13 zák. č. 26/2000 Sb., které v důsledku přechodu vlastnictví nezaniknou.

NÁLEZ

SOUHRNNÉ INFORMACE O OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Kraj:	Středočeský	Obec, část obce:	Votice, Votice	Počet obyvatel:	4 574
KÚ:	Votice	Ulice:	Máchova	Číslo popisné:	656

Rodinný dům	stávající stav		budoucí stav
Počet podlaží PP/NP/Podkroví	1/2/NE		//
Počet bytových jednotek / typy	2	4+1, 4+1	
Garáže v objektu / počet stání:	☒ ano	1	
Zastavěná plocha 1NP:	102 m ²		
Obestavěný prostor:	975 m ³		
Jednotková cena pro reprodukční cenu:	4 500 Kč/m ³		
Celková výměra pozemku:	770 m ²		
Započitatelná plocha	191,63 m ²		
Podlahová plocha – obytná/nebytová část	240,82 m ²	0,00 m ²	
Stáří / další životnost:	37	43	
Rozestavěnost:	100,00 %		

Technický stav stavby:	neudržovaná k částečné rekonstrukci
Vytápění:	ústřední / etážové - tuhá paliva
Typ konstrukce domu:	montovaná (panelová, betonová)
Využití	bydlení

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 1139					
Kraj:	CZ020 Středočeský	Okres:	CZ0201 Benešov		
Obec:	530905 Votice	Katastrální území:	785041 Votice		
Ulice:	Máchova	č.p.:	656		
Vlastníci				Podíl	
SJM	Hron Ladislav a Hronová Věra			1 / 1	
	Ladislav Hron	Máchova 656, 25901 Votice			
	Věra Hronová	Máchova 656, 25901 Votice			
Stavby				stavba je součástí pozemku	
část obce Votice	Objekt k bydlení	č.p. 656	na pozemku p.č. st. 1352	ANO	
část obce Votice		bez čp/če	na pozemku p.č. st. 1417	ANO	
Pozemky					
st. 1352	Stavební parcela	Parcela KN	103 m ²	zastavěná plocha a nádvoří	
st. 1417	Stavební parcela	Parcela KN	53 m ²	zastavěná plocha a nádvoří	
491/35	Pozemková parcela	Parcela KN	614 m ²	zahrada	

Místopis a inženýrské sítě

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☒ MHD	☒ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice/silnice I. tř	☒ silnice II.,III.tř	
Okolí nemovitosti:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna ☐ ostatní
Poloha v obci:	Širší centrum - bytové domy zděné		
Přípojky (veřejné / vlastní):	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn ☒ / ☐ elektro ☒ telefon / dat. síť
Příjezd:	☒ zpevněná komunikace		

Místopis (charakteristika obce, poloha nemovitosti v obci)

Obec Votice je městem do 5 tis. obyvatel se spádovým územím pro cca 10 tis. obyvatel. Mají statut „pověřeného úřadu“ s rozšířenou působností v rámci krajského uspořádání, leží při komunikaci I. třídy č. E 55 Praha - České Budějovice, 25 km od okresního města Benešova a 60 km jižně od Hl. města Prahy. Celkově se jedná o obec s dobrou dopravní dostupností, pracovní příležitostí, infrastrukturou a občanskou vybaveností se základní školou, zdravotním střediskem, supermarketem, obchody, železniční a autobusovou zastávkou.

Nemovitost se nachází na jihovýchodním okraji města v ulici Máchova ve vilové zástavbě rodinných domů z 80. let minulého století. Jedná se o dobrou polohu v klidné bytové zóně s dobrou dostupností do centra k občanské vybavenosti, přístup je bezproblémový z uliční zpevněné komunikace.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost

Poloha v obci:	Širší centrum - bytové domy zděné		
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna ☐ ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☒ MHD	☒ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice/silnice I. tř	☒ silnice II.,III.tř	

Celkový popis nemovitosti (základní popis, druh stavby, účel užití, dispoziční řešení, příslušenství)

Jedná se o stavbu dvougeneračního rodinného domu základního rozměru 9,07 * 11,20 m se sedlovou střechou s orientací hřebene V/Z s přístupem z uliční jižní strany. Je orientovaný jako solitérní v zahradním prostředí s napojením na veřejný rozvod elektro, vody a kanalizace, zemní plyn je přiveden na hranici pozemku.

Nemovitost sestává z rodinného domu čp. 656 na ppč. st. 1352, dřevníku s kůlnou na nářadí na ppč. st. 1417, venkovních úprav tj. přípojek, plotů s vraty, chodníku, skleníku a elektropilíře.

Technický popis oceňované nemovitosti

Stavba dokončena v r. 1980
Stavebně technický stav: neudržovaná k částečné rekonstrukci

Inženýrské sítě a využití nemovitosti

Přípojky (veř./vl.):	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn	☒ / ☐ elektro	☒ telefon
Přístupová komu.:	☒ zpevněná	☐ nezpevněná	přes pozemky parc. číslo 1158/1,		
Využití:	☒ bydlení	☐ pronájem	☐ podnikání	☐ bydl. a podnik.	☐ část. obsazen ☐ volný objekt

Přístup a příjezd k pozemku

- ☒ z veřejné komunikace ☐ přes vlastní pozemky ☐ zajištěn věcným břemenem
☐ jiné zajištění přístupu k pozemkům ☐ právně nezajištěn

Pronájem nemovitosti (zhodnocení nájemního vztahu)

- ☒ Nemovitost není pronajímána / propachtována

Vyhodnocení rizik nemovitosti

Rizika spojená s právním stavem nemovitosti

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitost je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

Popis rizik spojených s právním stavem nemovitosti

- riziko nezjištěno

Rizika spojená s umístěním nemovitosti

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitost situována v záplavovém území zóna 1

Popis rizik spojených s umístěním nemovitosti

- riziko nezjištěno

Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
NE	Bez reálných břemen a služebností
ANO	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)
ANO	Ostatní právní omezení

Popis věcných břemen a obdobných zatížení

- na nemovitosti vázne zástavní právo smluvní pro ČS, a.s.

- k nemovitosti je exekuční příkaz k prodeji pod č. 085 EX-14943/2013 soudního exekutora JUDr. Milana Suchánka

POSUDEK

Výběr metod

Pro stanovení odhadu tržní hodnoty se v ocenění vychází z obecně užívaných metod v oceňovací praxi, tj. metody věcné - nákladové, výnosové a porovnávací. Protože každá z metod má své klady a zápory, je nutné před rozhodnutím, která se z metod použije, provést analýzu trhu a tržních podmínek v rozsahu dostupných informací. Nákladovou hodnotu lze stanovit na základě stavebního rozpočtu, dostupné databáze stavebních firem, cen. ukazatelů URS Praha, cen. předpisu pro oceňování majetku apod., pozemky jsou oceněny v „ceně obvyklé“. Jelikož se jedná o objekty, které se běžně nepronajímají, nájemné nelze objektivně stanovit. S tímto typem majetku se na trhu nemovitostí obchoduje, na základě srovnání zrealizovaných obchodů vzhledem k velikosti, polohy a stavu objektů, tuto hodnotu však lze stanovit na základě podrobné analýzy.

**Na základě výše uvedených skutečností je ocenění provedeno metodou:
nákladovou a porovnávací**

Obsah Posudku:

- 1) Rodinný dům
- 2) Ostatní stavby
- 3) Pozemky

Ocenění nákladovou metodou staveb (dle cen. ukazatelů)

1) Rodinný dům

Dvougenerační rodinný dům pro trvalé bydlení o 2 nadzemních podlaží s jedním podzemím. Jedná se o stavbu v převážné části montované prefa konstrukce systému Siporex na zděné spodní stavbě 1.PP se založením na základových pasech, stropy jsou hurdiskové do ocelových nosníků, krov sedlový vaznicový s osinkocementovou šablonovou krytinou na bednění, pozin klempířskými konstrukcemi, fasáda vápenná ostrá bez zateplení u 1.PP s kabřincovým obkladem, okna dřevěná zdvojená, vnitřní dveře hladké a prosklené do ocelových zárubní, podlahy PVC, koberce, keramická dlažba a cementový potěr v 1.PP. Vnitřní instalace jsou běžného standardu s rozvodem elektro, studená a teplá voda s ohřevem TUV v bojleru, kanalizací, vytápění je ÚT teplovodní s radiátory s kotlem na pevná paliva v 1.PP, kuchyňské linky s kombinovaným sporákem, koupelny s vanou a umyvadlem, WC splachovací. Celkově je dům průměrného dispozičního a stavebního řešení, odpovídající době výstavby bez stavebních úprav a rekonstrukce.

Dispozice:

1.PP - garáž, dílna, kotelna, prádelna, chodba se schodištěm a sklepy

1.NP - veranda, pracovna, chodba se schodištěm, kuchyň, jídelna, koupelna, WC, obývací pokoj a ložnice

2.NP - chodba se schodištěm, kuchyň, spíž, obývací pokoj, ložnice, dětský pokoj, koupelna, WC a lodžie

Stáří - technický stav: ke stavbě bylo vydané kolaudační rozhodnutí v roce 1980 s původními konstrukcemi. Údržba byla prováděna nepravidelně, závady vykazují obvodové stěny, vnitřní rozvody, dveře, okna, podlahy, vnitřní vybavení, ÚT a ohřívák TUV. Celkově je stavba zhoršeného stavu s vyžadující větší náklady na opravu.

Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Započitatelná plocha podlaží
1.PP	102,46 m ²	32,92 m ²
1.NP	101,58 m ²	81,53 m ²
2.NP	101,58 m ²	77,19 m ²

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1.PP				
	sklepy, dílna, kotelna	65,83 m ²	0,50	32,92m ²
	garáž	14,00 m ²	0,00	0,00m ²
1.PP - celkem		79,83 m²		32,92 m²
1.NP				
	byt 4+kk	81,53 m ²	1,00	81,53m ²
1.NP - celkem		81,53 m²		81,53 m²
2.NP				
	byt 4+1	74,91 m ²	1,00	74,91m ²
	lodžie nezasklená	4,55 m ²	0,50	2,28m ²
2.NP - celkem		79,46 m²		77,19 m²

Výpočet obestavěného prostoru

Název		Obestavěný prostor
1.PP - spod. stavba	$((9,07*11,20+0,70*1,25))*(2,45)$	= 251,02 m ³
1.NP - vrch. stavba	$((9,07*11,20))*(2,80)$	= 284,44 m ³
2.NP - vrch. stavba	$((9,07*11,20))*(2,80)$	= 284,44 m ³
střecha	$(9,07*11,20)*(3,05/2)$	= 154,92 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		= 974,81 m ³

Konstrukce	Popis
Základy	betonové pasy izolované
Zdivo	1.PP CDK tl. 36,5 cm, 1-2.NP Siporex tl. 25 cm
Stropy	hurdiskový
Střecha	krov dřevěný, vázaný
Krytina	osinkocementová šablony
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Vnitřní omítky	vápenná štuková
Fasádní omítky	vápenné dvouvrstvé omítky
Vnější obklady	sokl z kabřince
Vnitřní obklady	keramické obklady
Schody	železobetonové s keramickým obkladem
Dveře	hladké plné a prosklené do ocelových zárubní
Okna	dřevěná, zdvojená
Podlahy obytných místností	koberce, PVC
Podlahy ostatních místností	1.NP betonové, 1-2. NP keramická dlažba
Vytápění	ÚT teplovodní s radiátory
Elektroinstalace	třífázová
Bleskosvod	bleskosvod
Rozvod vody	studené a teplé
Zdroj teplé vody	bojler kombi
Instalace plynu	propan - butan
Kanalizace	plastové potrubí
Vybavení kuchyně	kombinovaný sporák
Vnitřní vybavení	2 x umyvadlo, vana,
Záchod	2 x splachovací
Ostatní	krb, rozvod antén

Zastavěná plocha	[m ²]	102
Obestavěný prostor	[m ³]	974,81
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	4 500
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	4 386 647
Stáří	roků	37
Další životnost	roků	43
Opotřeбенí	%	46,25
Věcná hodnota (VH)	Kč	2 357 823

2) Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název	Popis	Parc. číslo	Množství	JC	RC	Opotřeбенí	VH
dřevník s dílnou	zděný s pultovou střechou	st. 1417	238,00 m ³	2 200 Kč/m ³	523 600 Kč	30 %	366 520 Kč
přípojky	elektro, voda, kanalizace, piliř	491/35	1,00 Ks	50 000 Kč/Ks	50 000 Kč	40 %	30 000 Kč
ploty, vrata	venkovní dřevěný na podezdívce	491/35	19,00 m	1 200 Kč/m	22 800 Kč	40 %	13 680 Kč
ploty	venkovní Z/S a vnitřní dřevěný na podezdívce	491/35	48,00 m	1 000 Kč/m	48 000 Kč	40 %	28 800 Kč
chodník	betonový u domu	491/35	65,00 m ²	550 Kč/m ²	35 750 Kč	55 %	16 088 Kč
skleník	montovaný s podezdívkou	491/35	1,00 Ks	15 000 Kč/Ks	15 000 Kč	60 %	6 000 Kč
Věcná hodnota ostatních staveb celkem							461 8 Kč

3) Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Pozemky jsou zapsané na LV č. 1139 pro k.ú. Votice.

Jedná se o pozemky ve v zastavěném území obce ve vilové zástavbě, jsou sklonité s orientací na sever s přístupem z uliční komunikace s napojením na běžné IS.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

V dané lokalitě se obchodují obdobné stavební pozemky spíše v okrajových částech města v cenovém rozpětí 700-1000 Kč/m². Pro tento případ se s ohledem na severní orientaci pozemku přiklání ke spodní hranici obchodované ceny.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	st. 1352	103	750	1 / 1	77 250
zastavěná plocha a nádvoří	st. 1417	53	750	1 / 1	39 750
zahrada	491/35	614	750	1 / 1	460 500
Celková výměra pozemků:		770	Hodnota pozemků celkem:		577 500

Výpočet porovnávací hodnoty (porovnáním)

S tímto typem nemovitostí se na realitním trhu obchoduje, k dispozici jsou nabízené a realizované obchody a lze je dobře vyhodnotit, porovnávací hodnota je stanovena na základě užitné plochy.

Lokalita	Započ. plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Cena Kč	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient a zdroje ceny K _{zc}	Upravená cena Kč/m ²
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu zdroje ceny K _{zc}							Foto
ul. Jiráskova	108,20	716	3+1+G	2 300 000	21 257	0,55	11 691
RD Votice, Dvoupodlažní zděný izolovaný rodinný dům, přízemní celopodsklepený s valbovou střechou s půdním prostorem ve vilové zástavbě z roku 1975. V domě je 1 bytová jednotka 3+1 s příslušenstvím s vestavěnou garáží v 1.PP, celkově průměrného standardu a vybavení, vytápění ÚT teplovodní na PP, rozvod světelné i motorové elektroinstalace, rozvod S+T vody, technický stav průměrný v původním stavu bez rekonstrukce. IS elektro, vodovod, kanalizace, plynovod HUP v plotě, příslušenství ploty, chodník a opěrné zdičky, běžná zahrada, velmi dobrá poloha, parkování v ulici a na pozemku.							
Zdůvodnění koeficientu zdroje ceny K _{zc} : Redukce pramene ceny - zrealizovaný prodej;							

Lokalita - lepší; Velikost objektu - menší, lépe prodejné; Provedení a vybavení - mírně lepší, zděné konstrukce; Celkový stav - mírně lepší; Vliv pozemku - lepší, lepší orientace; Úvaha zpracovatele ocenění - celkově lepší dojem;

ul. Herbenova 146,00 257 5+1+G 3 100 000 21 233 0,55
RD Votice, Třípodlažní řadový rodinný dům o dvou nadzemích s celopodsklepením ve střední sekci s plochou střechou v uliční zástavbě z roku 1982. V domě je 1 bytová jednotka 5+1 s příslušenstvím a vestavěnou garáží v 1.PP, celkově dobrého standardního vybavením, vytápění ÚT teplovodní na zemní plyn, rozvod světelné i motorové elektroinstalace, studené a teplé vody, technický stav s menší rekonstrukcí před 5 roky. IS elektro, vodovod, kanalizace a zemní plyn, příslušenství zahrnutí dílna, dobrá zahrada, dobrá poloha, parkování v ulici a na pozemku.
Zdůvodnění koeficientu zdroje ceny K_{zc} : Redukce pramene ceny - zrealizovaný prodej; Lokalita - srovnatelná; Velikost objektu - srovnatelná; Provedení a vybavení - lepší, zděné konstrukce; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - menší ale lepší orientace; Úvaha zpracovatele ocenění - celkově lepší dojem ale řadový dům;



11 678

ul. Dvořákova 127,00 360 5+1 2 400 000 18 898 0,60
RD Votice, Třípodlažní zděný rodinný dům o dvou nadzemích celopodsklepený levá polovina dvojdomku se sedlovou střechou v uliční zástavbě z roku 1988. V domě je 1 bytová jednotka 5+1 s příslušenstvím a vestavěnou garáží v 1.PP, celkově dobrého standardního vybavením, vytápění ÚT teplovodní na zemní plyn, rozvod světelné i motorové elektroinstalace, studené a teplé vody, technický stav dobrý bez rekonstrukce. IS elektro, vodovod, kanalizace a zemní plyn, příslušenství ploty, chodník. dobrá zahrada, dobrá poloha, parkování v ulici a na pozemku.
Zdůvodnění koeficientu zdroje ceny K_{zc} : Redukce pramene ceny - současná realitní nabídka; Lokalita - mírně lepší; Velikost objektu - srovnatelná; Provedení a vybavení - lepší, zděný dům; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - menší ale lepší orientace; Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelný ale dvojdomek;



11 339

Započitatelná plocha	191,63 m ²		
Minimální jednotková cena:	11 339 Kč/m ²	Minimální cena:	2 172 893 Kč
Průměrná jednotková cena:	11 569 Kč/m ²	Průměrná cena:	2 216 967 Kč
Maximální jednotková cena:	11 691 Kč/m ²	Maximální cena:	2 240 346 Kč
Stanovená jednotková cena:	11 500 Kč/m²	Porovnávací hodnota:	2 203 745 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI

Současný stav	
Porovnávací hodnota	2 203 745 Kč
Věcná hodnota	3 396 410 Kč
Obvyklá cena	2 200 000 Kč
- z toho hodnota pozemku	577 500 Kč

ZÁVĚR

1) cena obvyklá

Obvyklou cenu stanovuji na základě podrobné analýzy z důrazem na porovnávací hodnotu vycházející z databáze znalce popř. současné realitní nabídky. V daném místě je situace na realitním trhu v tomto segmentu stabilizovaná, popř. vykazuje mírný růst, obdobní rodinné domy z konce minulého století se v daném místě obchodují v rozpětí 2-3 mil. Kč, tj. 15 -21 tis. Kč/m² užitné plochy.

Celkový dojem oceňované nemovitosti je spíše horší, má severní orientaci pozemku, jedná se o stavbu v převážné části z montované prefa konstrukce se statickými závadami, nezateplenou s větší energetickou náročností s osinkocementovou střešní krytinou v posledních letech bez údržby s dožitými prvky PSV s předpokladem vyšších nákladů na údržbu.

Výslednou cenu stanovuji na základě podrobné analýzy porovnávací metodou dle užitné plochy se zohledněním skutečné kvality oceňované nemovitosti, kde se z výše uvedených skutečností přikláním pod spodní hranici obchodované ceny, tj. 11 500 Kč/m².

Rizika:

- na nemovitosti vážne zástavní právo smluvní pro ČS.a.s.
- k nemovitost je exekuční příkaz k prodeji

Vyhodnocení: zástavní právo nemá vliv na prodejnost a obvyklou cenu a není ve výsledné ceně zohledněno

2) závady, které prodejem v dražbě nezaniknou: nezjištěny**ad1) obvyklá cena**

OBVYKLÁ CENA	2 200 000 Kč
---------------------	---------------------

Slovy: dvamilionydvěstětisíc Kč

ad2) cena obvyklá snižená o závady

OBVYKLÁ CENA	2 200 000 Kč
---------------------	---------------------

Slovy: dvamilionydvěstětisíc Kč

V Sedlčanech, dne 17.5.2017

František Soukup
Tyršova 144
264 01 Sedlčany

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Fotodokumentace nemovitosti.	2
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1139 pro k.ú. Votice ze dne 12.12.2016.	3
Snímek katastrální mapy dálkovým náhledem ze dne 15.5.2017.	1
Kolaudační rozhodnutí na stavbu RD na ppč. 491/35 v k.ú. Votice ze dne 10.10.1980.	1
Stavební povolení na stavbu dřevníku a kolny na nářadí na ppč. 491/35 v k.ú. Votice ze dne 30.8.1984.	1
Stavební výkresy na stavbu RD ověřené ve stavebním řízení pod č. 328.2/77 dne 17.10.1977.	
Stavební výkresy na stavbu dřevníku a dílny ověřené ve stavebním řízení pod č. 332.5/1984 dne 30.8.1984.	
Mapa oblasti.	1
<u>Údaje sdělené vlastníkem a zjištěné na místě samém.</u>	

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 28.1.1986 pod č.j.: Spr. 1419/85 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2974/7 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2974/7.
--------------------------	---



uliční přístupová komunikace



uliční (JZ) pohled



zahradní (S) pohled



zahrada se skladištěm



zahradní pohled



1.PP - garáž



1.PP - prádelna



1.PP - domácí dílna



1.NP - kuchyň



1.NP - obývací pokoj



1.NP - ložnice



1.NP - koupelna



2.NP - kuchyň



2.NP - chodba se schodištěm



2.NP - koupelna



2.NP - pokoj

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.12.2016 06:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: 1 pro Administrace insolvent CITY TOWER, v.o.s.

Okres: CZ0201 Benešov

Obec: 530905 Votice

Kat.území: 785041 Votice

List vlastnictví: 1139

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

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

Vlastnické právo

JM Hron Ladislav a Hronová Věra, Máchova 656, 25901 Votice

JM = společné jmění manželů

Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 1352	103	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Votice, č.p. 656, bydlení				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1352				
St. 1417	53	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1417				
491/35	614	zahrada		zemědělský půdní fond

1 Jiná práva - Bez zápisu

Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

pohledávka 2.650.000,- Kč

budoucí pohledávka 2.650.000,- Kč do 31.3.2037

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova Parcela: St. 1352

V-887/2007-201

1929/62, Krč, 14000 Praha 4, Parcela: St. 1417

V-887/2007-201

RČ/IČO: 45244782 Parcela: 491/35

V-887/2007-201

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z.. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.02.2007.

V-887/2007-201

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

pohledávka 100.000,- Kč

budoucí pohledávky 100.000,- Kč do 5.3.2015

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova Parcela: St. 1352

V-1047/2009-201

1929/62, Krč, 14000 Praha 4, Parcela: St. 1417

V-1047/2009-201

RČ/IČO: 45244782 Parcela: 491/35

V-1047/2009-201

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z.. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.03.2009.

V-1047/2009-201

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

pohledávka 690.000,- Kč

budoucí pohledávky 690.000,- Kč do 5.3.2015

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 12.12.2016 06:15:02

Okres: CZ0201 Benešov Obec: 530905 Votice
 kat.území: 785041 Votice List vlastnictví: 1139
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova Parcela: St. 1352 V-1048/2009-201
 1929/62, Krč, 14000 Praha 4, Parcela: St. 1417 V-1048/2009-201
 RČ/IČO: 45244782 Parcela: 491/35 V-1048/2009-201

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z.. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.03.2009.

V-1048/2009-201

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: Hron Ladislav, r.č. [REDACTED] Hronová Věra, r.č. [REDACTED]

Parcela: St. 1352 Z-1987/2014-201
 Parcela: St. 1417 Z-1987/2014-201
 Parcela: 491/35 Z-1987/2014-201

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Suchánek Milan, JUDr. - soudní exekutor 085 EX-14943/2013 -19 ze dne 12.03.2014. Právní účinky zápisu ke dni 13.03.2014. Zápis proveden dne 20.03.2014.

Z-1987/2014-201

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 085 EX-14943/2013 -19 ze dne 12.03.2014. Právní moc ke dni 29.04.2014. Právní účinky zápisu ke dni 16.12.2014. Zápis proveden dne 30.12.2014.

Z-8844/2014-201

Listina Usnesení soudního exekutora o změně exekučního příkazu JUDr. Milan Suchánek, soudní exekutor 085 EX-14943/2013 -112 - opravné usnesení ze dne 22.04.2015. Právní účinky zápisu ke dni 22.04.2015. Zápis proveden dne 05.05.2015.

Z-2826/2015-201

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Milan Suchánek, Pod Pekárnami 245/10, 190 00 Praha 9
 Hron Ladislav, Máchova 656, 25901 Votice, RČ/IČO: [REDACTED]

Z-15149/2014-101

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 085 EX 14943/13-20 k 23 EXE-284/2014 -30 Okresní soud v Benešově ze dne 12.03.2014. Právní účinky zápisu ke dni 13.03.2014. Zápis proveden dne 26.03.2014; uloženo na prac. Praha

Z-15149/2014-101

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Milan Suchánek, Pod Pekárnami 245/10, 190 00 Praha 9
 Hronová Věra, Máchova 656, 25901 Votice, RČ/IČO: [REDACTED]

Z-15149/2014-101

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 085 EX 14943/13-20 k 23 EXE-284/2014 -30 Okresní soud v Benešově ze dne 12.03.2014. Právní účinky zápisu ke dni 13.03.2014. Zápis proveden dne 26.03.2014; uloženo na prac. Praha

Z-15149/2014-101

Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - 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.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 12.12.2016 06:15:02

Okres: CZ0201 Benešov Obec: 530905 Votice
Kat.území: 785041 Votice List vlastnictví: 1139
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

istina

- o Dohoda o zřízení práva osobního užívání RII 30/1977.

POLVZ:22/1977 Z-23600022/1977-201
Pro: Hron Ladislav a Hronová Věra, Máchova 656, 25901 Votice RČ/IČO: [REDACTED]

- o Kolaudační rozhodnutí 1010/1980 a Rozhodnutí MěNV Votice o přidělení čísla popisného z 10.10.80.

POLVZ:8/1983 Z-23600008/1983-201
Pro: Hron Ladislav a Hronová Věra, Máchova 656, 25901 Votice RČ/IČO: [REDACTED]

- o Kolaudační rozhodnutí 338/1987 z 24.6.1987.

POLVZ:165/1999 Z-23600165/1999-201
Pro: Hron Ladislav a Hronová Věra, Máchova 656, 25901 Votice RČ/IČO: [REDACTED]

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
491/35	72954	614

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

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

yhotovil:
eský úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 12.12.2016 06:24:47

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



Městský národní výbor ve Voticích - stavební úřad

Č.j.: výst.328.2/1980/3539/546

Votice, dne 10.10.1980

K O L A U D A Č N Í R O Z H O D N U T Í

Po přezkoumání Vašeho návrhu ze dne 1.10.1980 a na základě výsledku ústního jednání, spojeného s místním šetřením, konaného dne: 10.10.1980 stavební úřad MěNV Votice podle § 82 odst.1 zák.č.50/1976 Sb. povoluje užívání stavby :

novostavbu rodinného domku

na pozemku č.kat.: 491/35 zahrada

kat.území : Votice

Popis stavby : **jednopatrový domek, obsahuje jednu bytovou jednotku s příslušenstvím. Místnosti v l.p. jsou součástí bytu v přízemí.**

Pro užívání stavby stavební úřad MěNV Votice stanoví podle § 82 odst.2 cit. zákona a § 43 vyhl.č.85/1976 Sb. tyto podmínky:

Při místním šetření byly v provedení stavby zjištěny drobné nedostatky, které musí být odstraněny v těchto lhůtách :

viz přílohu- protokol z místního řízení ze dne 10.10.1980

O d ů v o d n ě n í

Stavba byla provedena dle chválené projektové dokumentace, ověřené stavebním úřadem a byly splněny podmínky územního rozhodnutí a stav. povolení. Užíváním stavby není ohrožen život a zdraví osob ani životního prostředí. Zjištěné drobné nedostatky nebrání řádnému a nerušenému užívání stavby a proto bylo užívání stavby povoleno před jejich odstraněním.

P o u č e n í :

Proti tomuto rozhodnutí lze se odvolat do 15ti dnů ode dne doručení k odboru výstavby a územního plánování ONV Benešov, podáním učiněným u stavebního úřadu MěNV Votice .

Obdrží : SO Benešov
Fin.komise MěNV
Archiv MěNV - SÚ

Vedoucí stav.úřadu : Jan Písařík



Městský národní výbor ve V o t i c í c h - S T A V E B N Í Ú Ř A D

Č.j.: výst.332.5/1984

Vyřizuje: J. Otrádovcová

Votice, dne : 30.8.1984

Stavba: dřevníku s kolny u č.p.656

Správní poplatek 200,- Kčs

zaplacen složenkou 29.8.1984

Titl.

H r o n L a d i s l a v s V ě r a

Votice č.p.656

S t a v e b n í p o v e l e n í

Stavební úřad při MěNV ve Voticích, příslušný podle ustanovení § 117 zák.č.50/1976 Sb. projednal Vaši žádost ze dne : 27.4.1984

s dotčenými orgány státní správy a se známými účastníky řízení. Na základě ustanovení § 9, vyhlášky č.85/1976 Sb. bylo sloučeno územní řízení a umístění stavby se stavebním řízením. K žádosti byly předloženy tyto doklady:

- projektová dokumentace, vypracovaná V. Kocourou bytem Votice 392
- povolení k projektování - vyd. SÚ pod č.10/84
- výtětí ze ZPF - ONV Benešov odbor VIMZ 3.7.1984 zem.1522/84
- souhlas sousedů / manželé Andreášovi /
- doklad o vlastnictví - Reg.23.2.1977 - II.30/77

Pe přezkoumání žádosti podle §37 a 62 zákona č.50/1976 Sb. stavební úřad rozhodl takto :

stavba dřevníku a kolny na nářadí bude osazena 1m od hranic souseda s. Andreáše na pozemku č.kat. 491/35 - zahrada katastrální území : Votice se podle § 39 a 66 zákona č.50/1976 Sb.

p o v o l u j e .

P o p i s stavby : jedná se o stavbu přízemní přízemněpodsklepenou částečně s pultovou střechou. Zdivo sklepa a základy kolny budou z betonu proloženého kamenem, ostatní zdivo ztvárněno. V úrovni stropu nad kolnou bude proveden ztužující železobetonový věnec s vložením armatury. Strop nad sklepem z desek PZD do II. nosičů s izolací proti promrzání. Krytina z vlnitého eternitu na latě 6/10cm. Vzdálenost krokví 1m. Okna, dveře, vrata typová.

Pro umístění stavby a provedení se stanoví tyto podmínky :

- 1./ Stavba bude umístěna na pozemku podle předložené zastavovací studie osazení.
- 2./ Při provádění stavby musí být respektovány podmínky stanovené ve vyjádření ostatních správních orgánů k dotčené stavbě.
- 3./ Stavba bude provedena podle předložené a ověřené dokumentace, která je součástí tohoto rozhodnutí. Změny proti schválené dokumentaci nesmí být provedeny bez povolení stavebního úřadu.

