

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 3457/16

NEMOVITÁ VĚC: Rodinný dům, Pozemky p.č. 2683/113, jehož součástí je řad. rod. dům čp. 1982, p.č. 2683/27, p.č. 2683/188 vč. venk. úprav a trv. porostů

Katastrální údaje : Kraj Středočeský, okres Benešov, obec Benešov, k.ú. Benešov u Prahy

Adresa nemovité věci: Pražského povstání 1982/63, 256 01 Benešov

Vlastník stavby: SJM Bouška František a Boušková Eva, Pražského povstání 1982, 256 01 Benešov, vlastnictví: výhradní

Vlastník pozemku: SJM Bouška František a Boušková Eva, Pražského povstání 1982, 256 01 Benešov, vlastnictví: výhradní

OBJEDNAVATEL: insolvenční správce, Ing. Richard Jasinský

Adresa objednatele: Ruská 593/40, 101 00 Praha 10

ZHOTOVITEL : Ing. Vladimír Karda

Adresa zhotovitele: Sokola Tůmy 2196, 256 01 Benešov

IČ: 100 68 490

telefon: 317 726 153, 602 e-mail:

456 469

Karda.vladimir@seznam.cz

DÍČ:

fax:

ÚČEL OCENĚNÍ: Pro stanovení obvyklé ceny (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

4 100 000 Kč

Datum místního šetření: 14.7.2016

Stav ke dni :

14.7.2016

Za přítomnosti: pana Františka Boušky

Počet stran: 21 stran

Počet příloh: 18

Počet vyhotovení: 2

V Benešově, dne 21.7.2016

Ing. Vladimír Karda



NÁLEZ

Znalecký úkol

Vypracovat znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitosti - pozemků p.č. 2683/113, jehož součástí je stavba řad. rod. domu čp. 1982, p.č. 2683/27 a p.č. 2683/188 vč. venk. úprav a trvalých porostů v Benešově, ul. Pražského povstání, k.ú. Benešov u Prahy, okr. Benešov pro účely insolvenčního řízení.

Přehled podkladů

- Objednávka znaleckého posudku na obvyklou cenu dle § 219, odst. 4 zákona č. 182/2006 Sb. Insolvenční zákon zasláná Ing. Richardem Jasinským, insolvenčním správcem Františka Boušky dne 7.7.2016.
- Výpis z KNKatastrálního úřadu pro Středočeský kraj, KP Benešov, z LV č. 2484 k.ú. Benešov u Prahy, obec Benešov, okr. Benešov ze dne 7.7.2016.
- Kopie katastrální mapy 1 : 1000 k.ú. Benešov u Prahy, stažená z internetového prohlížeče.
- skutečnosti a výměry zjištěné při místním šetření konaném dne 14.7.2016
- informace a údaje poskytnuté panem Františkem Bouškou, spoluvlastníkem nemovitosti

Místopis

Obec Benešov má charakter býv. okr. města s počtem 16.573 obyvatel a nachází se při silnici I/3 (E 55) spojující hl. m. Prahu s městy Benešov - Tábor - České Budějovice ve vzdálenosti cca 40 km od Prahy a při železniční trati ve stejné trase. Ve městě Benešově je úplná technická i občanská vybavenost, dopravní obslužnost zajištěna autobusem i vlakem vč. místní autobusové dopravy. V bezprostředním sousedství města se nachází zámek Konopiště s rozsáhlým parkem.

Nemovitost - řad. rodinný dům čp. 1982 se nachází při okraji sídlištní zóny zv. Spořilov II., v ulici Pražského povstání, v severovýchodním sektoru města Benešova.

| SOUČASNÝ STAV | | | BUDOUCÍ STAV | | |
|---------------|--|---|---|---|--|
| Okolí: | <input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna | <input type="checkbox"/> průmyslová zóna | Okolí : | <input type="checkbox"/> bytová zóna | <input type="checkbox"/> průmyslová zóna |
| | <input type="checkbox"/> ostatní | <input type="checkbox"/> nákupní zóna | | <input type="checkbox"/> ostatní | <input type="checkbox"/> nákupní zóna |
| 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 | <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda | <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace |
| veř. / vl. | <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro | <input checked="" type="checkbox"/> telefon | veř. / vl. | <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro | <input type="checkbox"/> 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 - smíšená zástavba

| | | |
|-----------------------|---|--|
| Přístup k pozemku | <input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace | <input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace |
| Přístup přes pozemky: | 1565/20 Město Benešov | |

Celkový popis

Řadový (vnitřní) zděný rodinný dům s 1 PP a se 2 NP, s plochou střechou, kolaudovaný v r. 1988, se standartním provedením a vybavením, s 1 byt. jednotkou 6 + 1 s přísl. a s garáží v 1. PP. Technický stav domu svědčí o dobré údržbě. Příslušenství rod. domu tvoří běžné venkovní úpravy (přípojky elektro, vody, kanalizace, plynu a telefonu, venkovní schody, zpevněné plochy, oplocení. Pozemek je upraven, osázen trvalými porosty.

Silné stránky

- řadový rod. dům s dobrým dispozičním řešením
- nemovitost bez zjevných závad, s běžnou údržbou
- ve městě Benešově úplná tech. a obč. vybavenost, výborná dopravní obslužnost
- město Benešov se vyznačuje nízkým stupněm nezaměstnanosti

Slabé stránky

- nezjištěno

RIZIKA**Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:**

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| <input checked="" type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) | <input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy |
| <input checked="" type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací | <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací |
| <input checked="" type="checkbox"/> Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn | <input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace |

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc není situována v záplavovém území | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc situována v záplavovém území |
|--|--|

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- Zástavní právo
- Exekuce
- Ostatní finanční a právní omezení

Komentář:

Dle předloženého LV č. 2484 k.ú. Benešov u Prahy ze dne 7.7.2016 jsou v odd. C - Omezení vlastnického práva uvedeny následující zápisy :

- 1) Zástavní právo soudcovské (oprávněný : OSSZ Benešov)
- 2) Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu (oprávněný : Fin..úřad pro Stč. kraj Praha)
- 3) Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu (oprávněný : ČR - OSSZ Benešov)
- 4) Zástavní právo exekutorské (oprávněný : Chrpa Josef, Dlouhé Pole 29, 256 01 Benešov)
- 5) Zahájení exekuce (soudní exekutor JUDr. Hana Šajnerová, Husovo nám. 22, 269 01 Rakovník - 087 EX-4193/2013-9, 27 EXE 1768-2013-14)
- 6) Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti (JUDr. Hana Šajnerová, soudní exekutor)
- 7) Zahájení exekuce (soudní exekutor Mgr. David Koncz, 26. dubna 10, 350 02 Cheb - 074 EX-14726/2013 - 007)
- 8) Zahájení exekuce (soudní exekutor JUDr. Iva Vychopňová, Jiráskova 2042, 256 01 Benešov - 170 EX 100/14 - 28).
- 9) Zapsáno do soupisu majetkové podstaty (Ohlášení insolvenčního správce o zápisu nem. do majet. podst. (§ 224 zák. č. 182/2006 Sb) - Ing. Richard Jasinský, insolv. správce).

Ostatní rizika: nejsou

OCENĚNÍ

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky

Porovnávací metoda

Základní popis oceňovaných pozemků

Předmětem ocenění je pozemek p.č. 2683/113 - zast. pl. a nádvoří, jehož součástí je stavba řadového rodinného domu čp. 1982, pozemek p.č. 263/27 - ostatní plocha a p.č. 2683/188 - ostatní plocha (ve skutečnosti zahrada), jež tvoří se stavbou a zast. pozemkem jeden funkční celek. Pozemky jsou rovinné, situované v severovýchodním sektoru města Benešova, při okraji sídlištní zóny zv. Spořilov II., v prostoru mezi ul. Pražského povstání a železniční tratí Praha - Benešov - České Budějovice. Přístup po zpevněné veřejné komunikaci (ul. Pražského povstání), v místě je možnost napojení na veškeré inž. sítě.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotková cena ve výši 2.600,- Kč/m² pozemku stanovena na základě porovnání s realizovanými prodeji pozemků určených pro výstavbu rodinných domů v Benešově, jež se v současné době pohybují v rozmezí 2.500 - 3.000,- Kč/m².

| Druh pozemku | Parcela č. | Výměra [m ²] | Jednotková cena [Kč/m ²] | Celková cena pozemku [Kč] |
|-------------------------------|------------|------------------------------|--|------------------------------|
| zastavěná plocha a nádvoří | 2683/113 | 179 | 2 600,00 | 465 400 |
| ostatní plocha | 2683/27 | 179 | 2 600,00 | 465 400 |
| ostatní plocha | 2683/188 | 15 | 2 600,00 | 39 000 |
| Celková výměra pozemků | | 373 | Hodnota pozemků celkem | 969 800 |

Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

| Název | Popis | Parc. číslo | Množství | JC | RC | Opatřeba ní | VH |
|--|--|-----------------------|----------|-----------------|-----------|----------------|----------------------|
| přípojka elektro | přípojka elektro | 2683/113 | 5,00 m | 300 Kč/m | 1 500 Kč | 56 % | 660 Kč |
| přípojka vody | přípojka vody | 2683/113 | 5,00 m | 800 Kč/m | 4 000 Kč | 56 % | 1 760 Kč |
| přípojka kanalizace | přípojka kanalizace | 2683/113 | 5,00 m | 2 500 Kč/m | 12 500 Kč | 28 % | 9 000 Kč |
| přípojka plynu | přípojka plynu | 2683/113 | 5,00 m | 700 Kč/m | 3 500 Kč | 56 % | 1 540 Kč |
| venkovní úpravy | venk. schody, zpev. plochy, oplocení, plot. vrátka | 2683/113, 127, 188 | 1,00 ks | 80 000 Kč/ks | 80 000 Kč | 28 % | 57 600 Kč |
| Věcná hodnota ostatních staveb celkem | | | | | | | 70 560 Kč |

Výpočet věcné hodnoty stavby

Řad. rod. dům Benešov, Pražského povstání čp. 1982

Věcná hodnota dle THU

Stručný popis konstrukcí a vybavení :

Objekt je založen na základových pasech, s vodorovnou i svislou izolací proti zemní vlhkosti, svislé nosné konstrukce zděné z plynosilikátových tvárníc, stropy keramické, střecha plochá, krytá živичnými svařovanými pasy, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, fasádní omítky břizolitové škrábané, sokl s obkladem keramickými pásky, vnitřní omítky vápenné štukové, keramické obklady stěn v kuchyni, koupelně, WC a v prádelně, podlahy obytných místností kryty převážně koberci, část. keramickou dlažbou, podlahy v ostatních místnostech kryty převážně keramickou dlažbou, v garáži teracovou dlažbou, schodiště do 1. PP betonové, s keramickým obkladem, schodiště do 2. NP s dřevěným obkladem, okna dřevěná s izolačním dvojsklem, dveře hladké plné, ev. prosklené, převážně dýhované, v 1. PP lakované, do ocelových zárubní, garážová vrata dřevěná palubková, rozvod světelné i motorové elektroinstalace, rozvod studené i teplé vody, ohřev TUC v el. boileru, standartní sanitární vybavení, ústřední vytápění s plynovým kotlem, deskové radiátory, kuchyně vybavena kuch. linkou s el. sporákem s ker. varnou deskou a s digestoří, v obývacím pokoji krb.

Dispoziční řešení :

- 1. PP : chodby, schodiště do 1. NP, garáž, dílna, technická místnost, prádelna + sušárna,
2 komory, sklep, sklad, zahradní zádveří (zadní vstup)
- 1. NP : závětrí (loggie), předsíň, pracovna, hala + schodiště, kuchyně, spíž, obývací pokoj, WC,
loggie + terasa
- 2. NP : hala, ložnice, 2 pokoje, pracovna, koupelna s WC, 2 loggie

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Název | | | Zastavěná. Konstr. výška plocha |
|-------------------------|----------------------|------|------------------------------------|
| 1. PP | | | 117,90 m ² 2,56 m |
| Výčet místností: | | | |
| garáž | 30,00 m ² | 0,50 | 15,00 m ² |
| dílna | 13,18 m ² | 0,50 | 6,59 m ² |
| technická místnost | 8,41 m ² | 0,50 | 4,21 m ² |
| chodba 1 | 3,83 m ² | 0,50 | 1,92 m ² |
| schodiště do 1. NP | 4,03 m ² | 0,50 | 2,02 m ² |
| komora 1 | 2,00 m ² | 0,50 | 1,00 m ² |
| komora 2 | 2,44 m ² | 0,50 | 1,22 m ² |
| prádelna | 14,32 m ² | 0,50 | 7,16 m ² |
| sklep | 2,54 m ² | 0,50 | 1,27 m ² |
| chodba 2 | 3,35 m ² | 0,50 | 1,68 m ² |
| sklad | 4,26 m ² | 0,50 | 2,13 m ² |
| zahradní zádveří | 8,68 m ² | 0,50 | 4,34 m ² |
| Užitná plocha celkem: | | | 48,52 m² |
| 1. NP | | | 117,90 m ² 2,90 m |
| Výčet místností: | | | |
| závětrí (lodžie) | 6,00 m ² | 0,50 | 3,00 m ² |

| | | | | |
|--------------------------|----------------------|------|----------------------------|--------|
| předsíň | 6,98 m ² | 1,00 | 6,98 m ² | |
| pracovna | 5,90 m ² | 1,00 | 5,90 m ² | |
| hala + schodiště do 2.NP | 14,28 m ² | 1,00 | 14,28 m ² | |
| WC | 2,30 m ² | 1,00 | 2,30 m ² | |
| obytná kuchyně | 14,57 m ² | 1,00 | 14,57 m ² | |
| spíž | 2,91 m ² | 1,00 | 2,91 m ² | |
| obývací pokoj | 35,78 m ² | 1,00 | 35,78 m ² | |
| lodžie nezasklená | 7,60 m ² | 0,50 | 3,80 m ² | |
| Užitná plocha celkem: | | | 89,52 m² | |
| 2. NP | | | 117,90 m ² | 2,90 m |
| Výčet místností: | | | | |
| hala | 10,55 m ² | 1,00 | 10,55 m ² | |
| ložnice | 15,20 m ² | 1,00 | 15,20 m ² | |
| lodžie nezasklená 1 | 5,97 m ² | 0,50 | 2,99 m ² | |
| pokoj 1 | 17,40 m ² | 1,00 | 17,40 m ² | |
| pokoj 2 | 17,72 m ² | 1,00 | 17,72 m ² | |
| pracovna | 10,13 m ² | 1,00 | 10,13 m ² | |
| koupelna + WC | 5,80 m ² | 1,00 | 5,80 m ² | |
| lodžie nezasklená 2 | 7,15 m ² | 0,50 | 3,58 m ² | |
| Užitná plocha celkem: | | | 83,36 m² | |

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

| Název | Obestavěný prostor | | [m ³] |
|-------------------------------|------------------------|---|-----------------------|
| spodní stavba | (9,0 * 13,10) * (2,56) | = | 301,82 m ³ |
| vrchní stavba + zastřešení | (9,0 * 13,10) * (6,05) | = | 713,30 m ³ |

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

| Název | Typ | Obestavěný prostor |
|------------------------------|-----|-------------------------------|
| spodní stavba | | 301,82 m ³ |
| vrchní stavba + zastřešení | | 713,30 m ³ |
| Obestavěný prostor - celkem: | | 1 015,12 m³ |

| Konstrukce | Popis |
|--------------------------|--|
| 1. Základy | betonové pasy izolované |
| 2. Zdivo | zděné z plynosilikát. tvárnic |
| 3. Stropy | keramické |
| 4. Střecha | plochá, zateplená |
| 5. Krytina | živičná |
| 6. Klempířské konstrukce | pozinkovaný plech |
| 7. Vnitřní omítky | vápenné, štukové |
| 8. Fasádní omítky | břizolitové škrabané |
| 9. Vnější obklady | sokl - keramické obklady |
| 10. Vnitřní obklady | keramické obklady |
| 11. Schody | železobetonové monolitické s běžným povrchem |
| 12. Dveře | typové plné, ev. proskl. do ocel. zárubní |

| | |
|---------------------------------|--|
| 13. Okna | dřevěná, s dvojsklem |
| 14. Podlahy obytných místností | koberce, ker. dlažba |
| 15. Podlahy ostatních místností | keramická dlažba, teracová dlažba |
| 16. Vytápění | ústřední topení, plyn. kotel |
| 17. Elektroinstalace | světelná, třífázová |
| 18. Bleskosvod | bleskosvod |
| 19. Rozvod vody | ocelové trubky, studená i teplá voda |
| 20. Zdroj teplé vody | bojler |
| 21. Instalace plynu | zemní plyn |
| 22. Kanalizace | plastové potrubí |
| 23. Vybavení kuchyně | elektrický sporák se sklokeramickou deskou |
| 24. Vnitřní vybavení | umyvadlo, vana, WC |
| 25. Záchod | splachovací |
| 26. Ostatní | krb, kuch. linka, digestoř |

| | | Ocenění |
|-------------------------------|----------------------|------------------|
| Zastavěná plocha (ZP) | [m ²] | 118 |
| Užitná plocha (UP) | [m ²] | 221 |
| Obestavěný prostor (OP) | [m ³] | 1 015,12 |
| Jednotková cena (JC) | [Kč/m ³] | 4 300 |
| Rozestavěnost | % | 100,00 |
| Upravená cena (RC) | [Kč/m ³] | 4 300 |
| Reprodukční hodnota (RC * OP) | [Kč] | 4 365 012 |
| Stáří | roků | 28 |
| Další životnost | roků | 72 |
| Opotřebení | % | 28,00 |
| Věcná hodnota (VH) | [Kč] | 3 142 809 |

Výpočet porovnávací hodnoty

Oceňovaná nemovitá věc

| | |
|---------------------|-------------------------|
| Užitná plocha: | 221,40 m ² |
| Obestavěný prostor: | 1 015,12 m ³ |
| Zastavěná plocha: | 117,90 m ² |
| Plocha pozemku: | 373,00 m ² |

Srovnatelné nemovité věci

Název: Řad. rodinný dům Benešov, ul. J. Franka

Řadový (krajový) rodinný dům s 1 PP, jež je z cca 2/3 v úrovni terénu zahrady a z cca 1/3 pod úrovní terénu) a se 2 NP, vystavěný v r. 1981, 2 bytové jednotky : 1 x 2 + 1 s přísl., 1 x 5 + 1 s přísl. + garáž, zdivo z cihelných děrovaných bloků tl. 37,5 cm, stropy z keramických desek Hurdis do

traverz, plochá střecha, krytina živičná, fasádní omítky břizolitové škrábané, vnitřní omítky štukové, běžné keramické obklady, vnitřní dveře hladké s ocelovými zárubněmi, okna dřevěná zdvojená, podlahy PVC, koberce a ker. dlažba, ústř. vytápění s plynovým kotlem, el. bojler, elektro 220/380 V, se standartním sanitárním vybavením. pův. stav, OP 974 m³, ZP 116 m², celk. UP 243,70 m² (vč. garáže), red.. UP 220,10 m², pozemky 361 m², kompletní inž. sítě, běžné venk. úpravy.

Lokalita město Benešov

Použité koeficienty:

| | |
|-------------------------------|------|
| K1 Redukce pramene ceny | 1,00 |
| K2 Velikosti objektu | 0,96 |
| K3 Poloha | 1,00 |
| K4 Provedení a vybavení | 1,00 |
| K5 Celkový stav | 1,02 |
| K6 Vliv pozemku | 1,00 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění | 1,00 |

Zdroj: Neuvedeno

Zdůvodnění koeficientu K_c:

Redukce pramene ceny - kupní smlouva; Velikosti objektu - 2 byt. jednotky; Poloha - stejná lokalita; Provedení a vybavení - srovnatelné vybavení; Celkový stav - mírně starší nemovitost; Vliv pozemku - srovnatelná výměra;

| | |
|------------------------------------|--|
| Celkový koef. K_c | Upravená j. cena Kč/m² |
| 0,98 | 18 463 |



| | | | |
|-----------------------|------------------------|---------------------|--------------------------|
| Užitná plocha | Výměra pozemku. | Celková cena | Jednotková cena |
| 220,10 m ² | 361 m ² | 4 150 000 Kč | 18 855 Kč/m ² |

Název: Řad. rodinný dům Benešov, ul. Nad Pazdernou

Podsklepený patrový, zděný, s podkrovím, vyst. v r. 1990, sedlová střecha, beton. tašky, fasádní omítky vápenné štukové, část. obklad ker. pásky, vnitřní omítky vápenné štukové, běžné ker. obklady, okna zdvojená - původní + střešní Velux, dveře typové do kovové zárubně. Podlahy jsou opatřeny koberci, PVC a keramickou dlažbou. Vytápění je ústřední, kotel je na tuhá paliva, krb, standardní sanitární vybavení, el.bojler, el.instalace světelná i motorová, pův. kuch. linka, ZP 133 m², OP 1.198 m³, celk. UP 299 m² (vč. garáže), přep. UP 235 m², pozemky 250 m², běžné venk. úpravy.

Lokalita město Benešov

Použité koeficienty:

| | |
|-------------------------------|------|
| K1 Redukce pramene ceny | 1,00 |
| K2 Velikosti objektu | 1,00 |
| K3 Poloha | 0,98 |
| K4 Provedení a vybavení | 1,02 |
| K5 Celkový stav | 1,00 |
| K6 Vliv pozemku | 1,02 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění | 1,00 |

Zdroj: Neuvedeno



| | | | |
|---|------------------------|------------------------------------|--|
| Zdůvodnění koeficientu K_c: | | Celkový koef. K_c | Upravená j. cena Kč/m² |
| Redukce pramene ceny - kupní smlouva; Poloha - poloha blíže centru města; Provedení a vybavení - ÚT na pev. paliva; Celkový stav - srovnatelný tech. stav; Vliv pozemku - menší výměra; | | 1,02 | 18 656 |
| Užitná plocha | Výměra pozemku. | Celková cena | Jednotková cena |
| 235,00 m ² | 250 m ² | 4 300 000 Kč | 18 298 Kč/m ² |

Název: Rodinný dům Benešov, Hrubínova ul.

Samostatně stojící, plně podsklepený RD 4+1 s jedním nadzemním podlažím a obytným podkrovím. Stavba od r. 1986 – kolaudace 2003, stavebně technický stav domu neodpovídá roku kolaudace. Základy s deskou a izolacemi, zdivo cihelné z Ytong v tl. 400 mm. Stropy nad 1.PP betonové, nad 1.NP dřevěné trámové, v jedné místnosti přiznané trámy, jinak rovný omítaný podhled. Nízká sedlová střecha, krov vázaný, krytina vlnitý eternit. Fasáda KZS tl. 50 mm. Schody betonové, do podkroví ocelové s dřevěným obkladem. Vnitřní dveře dřevěné v ocelových zárubních. Okna zdvojená, podlahy plovoucí a dlažby, v 1.PP dlažby a betony. Topení ústřední, kotel na TP, radiátory litina. T + S voda, el. bojler, rozvod v plastu. Dům napojen vodovodní řad, kanalizaci a elektro. Plyn v domě – bez rozvodu. Elektro 220/380 V. Kuchyně bez vybavení. Koupelna v 1.NP a podkroví vybavena vanou, umyvadlem a WC. Pod terasou sklad přístupný dveřmi ze zahrady. Dispozice domu je dobrá, orientace ke světovým stranám je výborná, okna hlavních obytných místností jsou orientována na J - do zahrady. ZP 105 m² OP 884 m³, UP obytná 157,75 m², UP celková 244,71 m² UP red. 201,23 m² Pozemek 565 m² rovný až mírně svažité na jih, kompletní sítě, na pozemku zahradní zděný sklad 15 m².

Lokalita město Benešov

Použité koeficienty:

| | |
|-------------------------------|-----------|
| K1 Redukce pramene ceny | 1,00 |
| K2 Velikosti objektu | 1,00 |
| K3 Poloha | 1,02 |
| K4 Provedení a vybavení | 1,02 |
| K5 Celkový stav | 1,00 |
| K6 Vliv pozemku | 0,95 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění | 1,04 |
| Zdroj: | Neuvedeno |



| | | | |
|--|------------------------|------------------------------------|--|
| Zdůvodnění koeficientu K_c: | | Celkový koef. K_c | Upravená j. cena Kč/m² |
| Redukce pramene ceny - kupní smlouva; Poloha - větší vzdálenost centra města; Provedení a vybavení - ÚT na pev. paliva; Celkový stav - tech. stav srovnatelný; Vliv pozemku - větší výměra pozemku; Úvaha zpracovatele ocenění - bez garáže; | | 1,03 | 18 389 |
| Užitná plocha | Výměra pozemku. | Celková cena | Jednotková cena |
| 201,23 m ² | 565 m ² | 3 600 000 Kč | 17 890 Kč/m ² |

Název: Řad. rodinný dům Benešov, Ulrichova ul.

Řad. rod. dům Benešov, Ulrichova ul., Řad. rod. dům 4 + 1 + G, vyst. v r. 1981, část. podskl., patrový s garáží u SV stěny, svislé nosné konstrukce panelové s vyzdívkami, plochá střecha, krytina z asfaltových pasů, klempířské prvky z Cu. SV stěna KZS 80 mm. vnitřní omítky štukové, obklady keramické v koupelně, na WC a v kuchyni, dveře hladké s ocelovými zárubněmi, okna plastová (bílá x imitace dřeva), podlahy PVC, koberce a dlažba, vytápění teplovodní s plynovým kotlem, rozvody v oceli, tělesa hliník, TUV el. bojler, elektro 220/380 V, koupelna v 2.NP vybavena vanou, umyvadlem a WC mísou, v 1.NP umístěno samostatné WC, v 1.PP vana v bývalé prádelně, pův. kuch. linka s el. sporákem a digestoří.

OP 672 m³, ZP 101,12 m², UP 154,35 pozemky 420 m². kompletní inž. sítě, druhá garáž na zahradě.

Lokalita město Benešov

Použité koeficienty:

| | |
|-------------------------------|------|
| K1 Redukce pramene ceny | 1,00 |
| K2 Velikosti objektu | 1,00 |
| K3 Poloha | 0,98 |
| K4 Provedení a vybavení | 1,00 |
| K5 Celkový stav | 0,90 |
| K6 Vliv pozemku | 0,97 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění | 0,96 |

Zdroj: Neuvedeno

**Zdůvodnění koeficientu K_c:**

Redukce pramene ceny - kupní cena; Poloha - výhodnější poloha vůči centru města; Provedení a vybavení - srovnatelné; Celkový stav - po část. rekonstrukci (KZS, plast. okna); Vliv pozemku - mírně větší výměra; Úvaha zpracovatele ocenění - navíc samostat. garáž;

| | |
|------------------------------------|--|
| Celkový koef. K_c | Upravená j. cena Kč/m² |
| 0,82 | 18 624 |

| | | | |
|-----------------------|------------------------|---------------------|--------------------------|
| Užitná plocha | Výměra pozemku. | Celková cena | Jednotková cena |
| 154,35 m ² | 420 m ² | 3 500 000 Kč | 22 676 Kč/m ² |

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

| | |
|---|--------------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 18 389 Kč/m ² |
| Průměrná jednotková porovnávací cena | 18 533 Kč/m ² |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 18 656 Kč/m ² |
| Stanovená jednotková porovnávací cena | 18 533 Kč/m² |
| Celková užitná plocha oceňované nemovitě věci | 221,40 m ² |
| Výsledná porovnávací hodnota | 4 103 206 Kč |

REKAPITULACE OCENĚNÍ

| | |
|---------------------|--------------|
| Porovnávací hodnota | 4 103 206 Kč |
| Výnosová hodnota | 0 Kč |
| Věcná hodnota | 4 183 169 Kč |
| Hodnota pozemku | 969 800 Kč |

Obvyklá cena

4 100 000 Kč

slovy: Čtyřmiliónyjednostotísíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.5.5

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena nemovitosti ve výši 4,100.000,- Kč odhadnuta na základě porovnání s realizovanými prodeji srovnatelných rodinných domů ve městě Benešově, po zohlednění rozdílů v poloze, ve výměrách, stavebně technickém stavu, provedení a vybavení.

Omezení vlastnického práva, jež jsou uvedeny v odd. C LV č. 2484 k.ú. Benešov u Prahy ze dne 7.7.2016 nebyla v odhadu obvyklé ceny zohledněna.

Závěr

Doložka podle ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ve znění pozdějších předpisů :

Jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

V Benešově 21.7.2016

Ing. Vladimír Karda
Sokola Tůmy 2196
256 01 Benešov
telefon: 317 726 153, 602 456 469
e-mail: Karda.vladimir@seznam.cz

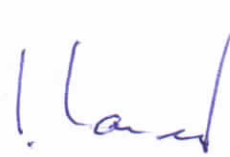


Karda

| | |
|--------------------------|---|
| Znalecká doložka: | Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Praze ze dne 20.6.1988 č.j. 1296/86 pro základní obor ekonomika - ceny a odhady nemovitostí. |
|--------------------------|---|

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3457/16 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3457/16.



Ing. Vladimír Karda
 ODHADCE CEN NEMOVITOSTÍ
 256 01 Benešov, Škola Tůmy 2196
 IČO: 100 88 490
 tel.: 317 728 153

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

| Podklady a přílohy | počet stran A4 příloze |
|--|------------------------|
| Fotodokumentace. | 3 |
| Výpis z LV č. 2484 k.ú. Benešov u Prahy ze dne 7.7.2016. | 4 |
| Kopie katastrální mapy 1 : 1000 k.ú. Benešov u Prahy. | 1 |
| Situační mapa | 1 |



1. PP - garáž



1. PP - prádelna + sušárna



1. PP - technická místnost



1. NP - hala + schodiště



1. NP - obývací pokoj



1. NP - obývací pokoj



1. NP - kuchyně



1. NP - WC



2. NP - chodba



2. NP – ložnice



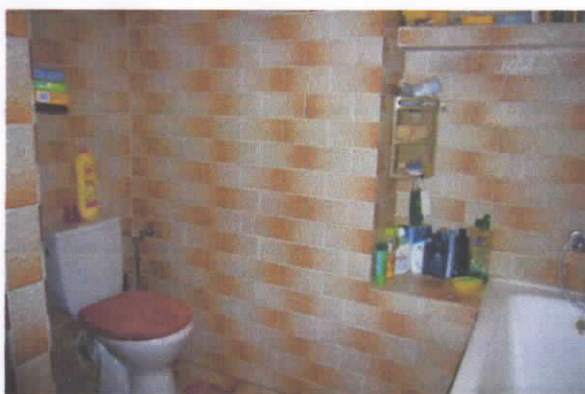
2. NP - pokoj



2. NP – pokoj



2. NP - koupelna + WC



2. NP - koupelna + WC

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 07.07.2016 00:00:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPH 65 INS 11289/2014 pro Richard Jasinský, Ing.

Okres: **CZ0201 Benešov** Obec: **529303 Benešov**
 Kat.území: **602191 Benešov u Prahy** List vlastnictví: **2484**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

| A Vlastník, jiný oprávněný | Identifikátor | Podíl |
|--|--------------------|--------------------|
| <i>Vlastnické právo</i> | | |
| SJM Bouška František a Boušková Eva, Pražského povstání 1982, 25601 Benešov | 550425/0719 | 595510/1108 |

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky

| Parcela | Výměra[m2] | Druh pozemku | Způsob využití | Způsob ochrany |
|---|------------|--------------------------------|----------------|----------------|
| 2683/27 | | 179 ostatní plocha | zeleň | |
| 2683/113 | | 179 zastavěná plocha a nádvoří | | |
| Součástí je stavba: Benešov, č.p. 1982, bydlení | | | | |
| Stavba stojí na pozemku p.č.: 2683/113 | | | | |
| 2683/188 | | 15 ostatní plocha | zeleň | |

B1 Jiná práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o **Věcné břemeno cesty**

a stezky

Parcela: 2683/27

Parcela: 2683/7

V-10807/2015-201

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná. Právní účinky zápisu ke dni 03.11.2015. Zápis proveden dne 27.11.2015.

V-10807/2015-201

o **Věcné břemeno cesty**

a stezky

Parcela: 2683/27

Parcela: 2683/18

V-10807/2015-201

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná. Právní účinky zápisu ke dni 03.11.2015. Zápis proveden dne 27.11.2015.

V-10807/2015-201

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o **Zástavní právo soudcovské**

pohledávka: 176.093,-Kč

návrh podán u soudu 13.12.2011

povinný: Bouška František r.č. 550425/0719

Okresní správa sociálního

Parcela: 2683/113

Z-6477/2012-201

zabezpečení Benešov, Nádražní 2120, Parcela: 2683/188

Z-6477/2012-201

25601 Benešov

Parcela: 2683/27

Z-6477/2012-201

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízení soud.zástavního práva Okresní soud v Benešově 6 E-14/2011 -37 (+ opravné z 8.3.2012) ze dne 04.01.2012. Právní moc ke dni 11.02.2012.

Z-6477/2012-201

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 07.07.2016 00:00:00

Okres: CZ0201 Benešov Obec: 529303 Benešov
Kat.území: 602191 Benešov u Prahy List vlastnictví: 2484

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
pohledávka 203.928,- Kč, pro Českou republiku
povinný: Bouška František, RČ: 550425/0719
Finanční úřad pro Středočeský kraj, Parcela: 2683/113 Z-4235/2013-201
Žitná 563/12, Nové Město, 12000 Parcela: 2683/188 Z-4235/2013-201
Praha Parcela: 2683/27 Z-4235/2013-201

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Středočeský kraj, ÚzP Benešov Čj:-1420747/2013 2103-25200-204586 ze dne 10.04.2013.
Z-4235/2013-201

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
pohledávka: 301.750,65Kč
povinný: Bouška František, r.č. 550425/0719
Česká republika, RČ/IČO: 00000001- Parcela: 2683/113 Z-18011/2013-201
001, vykonává: Okresní správa Parcela: 2683/188 Z-18011/2013-201
sociálního zabezpečení Benešov, Parcela: 2683/27 Z-18011/2013-201
Nádražní 2120, 25601 Benešov

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) Okresní správa sociálního zabezpečení Benešov 42001-020393/2013 /220/VM ze dne 22.10.2013. Právní moc ke dni 20.11.2013.
Z-18011/2013-201

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
pohledávka ve výši 371.944,- Kč s příslušenstvím
povinný: Bouška František, r.č. 550425/0719
Chrpa Josef, Dlouhé Pole 29, 25601 Parcela: 2683/113 V-1848/2014-201
Benešov, RČ/IČO: 631128/1493 Parcela: 2683/188 V-1848/2014-201
Parcela: 2683/27 V-1848/2014-201

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 170 EX-100/2014 -32 ze dne 07.03.2014. Právní účinky zápisu ke dni 07.03.2014. Zápis proveden dne 14.04.2014.
V-1848/2014-201

Pořadí k 07.03.2014 16:25

- Zahájení exekuce
Pověřený soudní exekutor: JUDr. Hana Šajnerová, Husovo nám. 22, 269 01 Rakovník
Bouška František, Pražského povstání 1982, 25601
Benešov, RČ/IČO: 550425/0719
Z-9411/2013-212

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 087 EX-4193/2013 -9 (27 EXE 1768/2013-14) ze dne 14.10.2013; uloženo na prac. Rakovník
Z-9411/2013-212

- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
povinný: Bouška František, RČ: 550425/0719

Nemovitosti jsou v územní obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov, kód: 001.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 07.07.2016 00:00:00

Okres: CZ0201 Benešov Obec: 529303 Benešov
Kat.území: 602191 Benešov u Prahy List vlastnictví: 2484
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

| Typ vztahu Oprávnění pro | Povinnost k |
|--|--|
| | Parcela: 2683/113 Z-16367/2013-201 Parcela: 2683/188 Z-16367/2013-201 Parcela: 2683/27 Z-16367/2013-201 |
| Listina | Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí JUDr. Hana Šajnerová, soudní exekutor 087 EX-4193/2013 -11 (k 27 EXE 1768/2013-14) ze dne 14.10.2013; uloženo na prac. Benešov Z-16367/2013-201 |
| Listina | Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 087 Ex-4193/2013 -11. Právní moc ke dni 09.01.2014. Právní účinky zápisu ke dni 09.01.2014. Zápis proveden dne 27.01.2014; uloženo na prac. Benešov Z-143/2014-201 |
| o Zahájení exekuce | pověřený soudní exekutor: Mgr. David Koncz, 26. dubna 10, 350 02 Cheb Bouška František, Pražského povstání 1982, 25601 Benešov, RČ/IČO: 550425/0719 Z-504/2014-402 |
| Listina | Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Cheb 074 EX-14726/2013 -007 ze dne 15.01.2014. Právní účinky zápisu ke dni 16.01.2014. Zápis proveden dne 17.01.2014; uloženo na prac. Cheb Z-504/2014-402 |
| o Zahájení exekuce | pověřený soudní exekutor: JUDr. Iva Vychopňová, Jiráskova 2042, 25601 Benešov Bouška František, Pražského povstání 1982, 25601 Benešov, RČ/IČO: 550425/0719 Z-1878/2014-201 |
| Listina | Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 170 EX 100/14-28 ze dne 07.03.2014. Právní účinky zápisu ke dni 07.03.2014. Zápis proveden dne 10.03.2014; uloženo na prac. Benešov Z-1878/2014-201 |
| o Zapsáno do soupisu majetkové podstaty (zák. č. 182/2006 Sb.) | dlužník: Bouška František, r.č. 550425/0719 Parcela: 2683/113 Z-2078/2015-201 Parcela: 2683/188 Z-2078/2015-201 Parcela: 2683/27 Z-2078/2015-201 |
| Listina | Ohlášení insolvenčního správce o zápisu nem. do soupisu majet. podst. (§224 z.č.182/2006 Sb) Ing. Richard Jasinský, ins. správce KSPH65INS-11289/2014 ze dne 23.03.2015. Právní účinky zápisu ke dni 23.03.2015. Zápis proveden dne 07.04.2015. Z-2078/2015-201 |

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací 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: 101.
strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍprokazující stav evidovaný k datu *07.07.2016 00:00:00*Okres: **CZ0201 Benešov**Obec: **529303 Benešov**Kat.území: **602191 Benešov u Prahy**List vlastnictví: **2484**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

- o Dohoda o zřízení práva osobního užívání RII 70/1985.

POLVZ:218/1985

Z-100218/1985-201

Pro: Bouška František a Boušková Eva, Pražského povstání 1982,
25601 Benešov

RC/IČO: 550425/0719
595510/1108

- o Kolaudační rozhodnutí 1777/1988.

POLVZ:492/1989

Z-100492/1989-201

Pro: Bouška František a Boušková Eva, Pražského povstání 1982,
25601 Benešov

RC/IČO: 550425/0719
595510/1108

- o Smlouva kupní. Právní účinky vkladu práva ke dni 28.12.2007.

V-6787/2007-201

Pro: Bouška František a Boušková Eva, Pražského povstání 1982,
25601 Benešov

RC/IČO: 550425/0719
595510/1108

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.

Vyhotožil:

Vyhотовeno: *07.07.2016 11:17:36*

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov, kód: 201.
strana 4

