

O C E N Ě N Ī N E M O V I T O S T Ī



Jiří MELICH

Znalec z oboru ekonomika

Odvětví ceny a odhadů - specializace nemovitosti

Karla Čapka 681/2

Hradec Králové 2

500 02

mobil: 602 320 276

email: melich@wo.cz

web: www.melich.cz

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 70/4490/2022

Posudek vypracoval : Jiří Melich
Karla Čapka 681
500 02 Hradec Králové 2

Znalec : z oboru ekonomika,
odvětví ceny a odhady nemovitostí

Objednatel posudku : JKM REAL, společnost
s ručením omezeným
Pod Lesem 197/16
500 11 Hradec Králové

Číslo jednací : KSPH 71 INS 2736/2019

Předmět :
ocenění nemovitých věcí - stavební parcely číslo 1276, jejíž součástí je objekt rodinného domu, číslo popisné 831, pozemkové parcely číslo 1277 s objektem zděné vedlejší stavby, s venkovními úpravami a s trvalými porosty, v katastrálním území Černošice, obci Černošice, kraj Středočeský

Účel posudku : Stanovení zjištěné i obvyklé ceny nemovitých věcí

Číslo : 3/4

Oceněno ke dni : 26. května 2022

Místo, datum : v Hradci Králové, dne 20. června 2022

Posudek byl vypracován ve 4 vyhotoveních, z nichž 3 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu.

Celkem posudek obsahuje 45 stran a 5 příloh.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO ÚKOLU

Oceněvací úkol - zadání objednatele:

provedení ocenění stavební parcely číslo 1276, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, jejíž součástí je objekt rodinného domu, číslo popisné 831, pozemkové parcely číslo 1277, druh pozemku zahrada, s objektem zděné vedlejší stavby, v katastrálním území Černošice, obci Černošice, kraj Středočeský cenou zjištěnou i cenou obvyklou, tj. ocenění nemovitých věcí, jejich součástí a příslušenství a jednotlivých práv a závod s nemovitými věcmi spojenými.

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v par. 2, zákona číslo 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

2. VÝČET PODKLADŮ

Oceněvací předpis : Ocenění je provedeno podle ustanovení zákona číslo 151 / 1997 Sb.
o oceňování majetku

: Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 237/2020 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhl.č. 199/2014, č. 345/2015, č. 53/2016, č. 443/2016, č. 457/2017, č.188/2019, č.488/2020 a č.424/2021 Sb. s účinností od 1.1.2022.

3. NÁLEZ

3.1 Bližší údaje o nemovitých věcech

Místopis:

oceňované nemovité věci se nalézají ve vlastním zastavěném území města Černošice a jsou přístupné z místní veřejné asfaltové komunikace v Jiráskově ulici, mezi objekty původní zástavby samostatně stojících rodinných domů lemujících komunikaci, proti objektům novostaveb bydlení.

Nemovité věci tvorí a předmětem ocenění je:

- objekt rodinného domu, číslo popisné 831, bez podzemního podlaží, s jedním nadzemním podlažím a s obytným podkrovním prostorem pod polovalbovou střechou, na stavební parcele číslo 1276,
- objekt zděné vedlejší stavby kolny se skladem zahradního nářadí a dílnou, bez podzemního podlaží, s jedním nadzemním podlažím pod nízkou pultovou střechou, na pozemkové parcele číslo 1277,
- stavební parcela číslo 1276, evidovaná v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, s výměrou 210 m²,
- pozemková parcela číslo 1277, evidovaná v katastru nemovitostí v druhu pozemku zahrada, s výměrou 510 m²,
- venkovní úpravy,
- trvalé porosty,
- studna kopaná; podíl 1/2.

CHARAKTERISTIKA NEMOVITÝCH VĚCÍ

Struktura popisu a stavu nemovitých věcí:

a) označení:

oceňované nemovité věci jsou evidovány na Výpisu z katastru nemovitostí z listu vlastnictví číslo 1933 pro katastrální území Černošice, obec Černošice, kraj Středočeský.

Stavební objekty byly postaveny okolo roku 1940, částečná rekonstrukce rodinného domu byla provedena v osmdesátých letech dvacátého století. Všechny konstrukce dlouhodobé životnosti i většina konstrukcí krátkodobé životnosti je v objektech je z roku výstavby, část konstrukcí krátkodobé životnosti byla vyměněna v letech jejich dožití za současně osazené;

b) přípojky:

- funkční napojení z inženýrských sítí na elektrickou přípojku, vodovodní přípojku kanalizační přípojku i plynovodní přípojku,

c) příslušenství:

- venkovní úpravy: (přípojky inženýrských sítí; elektrická přípojka, vodovodní přípojka, kanalizační přípojka, plynovodní přípojka), zděný pilíř HUP a elektro z vápenocementových cihel, kanalizační jímká, vodovodní šachta, ocelová plotová branka, ocelová dvoukřídlová plotová vrata, čelní plot do ulice z ocelových plotových rámů na ocelových sloupcích a betonové podezdívce, zpevněné plochy betonové monolitické,

- d) součásti:
- trvalé okrasné porosty (thúje stromková, tis, borovice, listnaté keře),
 - trvalé ovocné porosty: (ořešák vlašský, jabloně, vinná réva, rybízy),
 - 1/2 kopané studny; s užitkovou vodou,
- e) inženýrské sítě:
- v místě je možnost napojení na veškeré veřejné inženýrské sítě včetně plynovodní přípojky,

f) klady a zápory nemovitých věcí:

- + objekt ve střední zastavěné části města,
- + celková užitná plocha v objektu rodinného domu,
- + veškeré veřejné inženýrské sítě v místě,
- nižší standardní stav objektu rodinného domu,

g) nájemní vztahy:

- nemovitý majetek není ke dni místního šetření předmětem žádného nájemního smluvního vztahu,

h) věcná břemena:

- v katastru nemovitostí nejsou zapsána v oddílu "C" žádná věcná břemena, která by nemovité věci finančně jakkoli znehodnocovala,

i) movité věci:

- nejsou předmětem ocenění vyjma přímého vybavení, které je nutné pro plnohodnotné využívání stavebního objektu rodinného domu a jsou tak jeho součástí; (předměty sociálních zařízení, zdroj vytápění a ohřevu teplé vody, sporák).

3.2 Podklady pro vypracování posudku

Výklad pojmu a popis metod ocenění dle zákona číslo 151/1997 Sb.:

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 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 tisně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní

vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je:

- a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
- b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
- c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
- d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
- e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobu oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
- f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
- g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Odborná literatura:

Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol.: Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí; I. vydání, Akademické nakladatelství CERM s.r.o., Brno.

Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc.; Prof. JUDr. Josef Fiala, CSc.; Ing. Vítězslava Hlavinková: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, Linde Praha a.s.

Ing. David Dušek, Ph.D.: Základy oceňování nemovitostí; Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku.

Doc. Ing. Rudolf Štefan, CSc.: Teorie oceňování nemovitostí; Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Znalecký ústav.

Ing. Zbyněk Zazvonil: Oceňování nemovitostí na tržních principech, CEDUK.

Ing. Zbyněk Zazvonil: Porovnávací hodnota nemovitostí,
EKOPRESS.

Ing. Zbyněk Zazvonil: Výnosová hodnota nemovitostí, CEDUK.

Ing. Zbyněk Zazvonil: Odhad hodnoty pozemků, Vysoká škola
ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku.

JUDr. Zbyněk Pražák: Společenství vlastníků jednotek, LINDE
Praha a.s.

Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc.; Prof. JUDr. Josef Fiala,
CSc.; Ing. Jaroslav Hába; Ing. Alena Hallerová, CSc.; PhDr. Milan
Skála; Ing. Naděžda Vitulová: Věcná Břemena - 3. aktualizované
vydání, Linde Praha a.s.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny oceňované nemovité věci:

- K r - koeficient zohledňující finanční provize a právní služby na porovnávaných nemovitých věcech; koeficient zdroje vyjadřující vztah mezi nabídkou a poptávkou po nemovitých věcech daného typu, úpravu kvality dle informací o reprezentantech; u nabídkových cen bude cena redukována koeficientem vyjadřujícím skutečnost, že realizační ceny u nemovitých věcí tohoto typu jsou zpravidla nižší, než ceny nabídkové.
- K 1 - koeficient polohy s rozdílem v umístění nemovitosti především z hlediska občanské vybavenosti, dopravní dostupnosti, možnosti dalšího rozvoje a atraktivity okolí.
- K 2 - koeficient zohledňující plochy nebo velikosti objektu a oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem porovnávaným.
- K 3 - koeficient nemovitých věcí zohledňující rozdíl ve velikosti výměry, orientaci stran, stavu a využitelnosti porovnávaných a oceňovaných nemovitých věcí příslušejících k nemovitým věcem porovnávaným, stavu odrázející stavebně technický stav nemovitých věcí, stáří, případně provedené rekonstrukce, materiálové provedení nosných i dalších stavebních a osazených konstrukcí a vybavení posuzující standard vybavení nemovitých věcí.
- K 4 - koeficient zohledňující výměru, velikost a plochu pozemku oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k pozemkům porovnávaných nemovitých věcí.
- K 5 - koeficient ostatních faktorů odráží ostatní skutečnosti výše neuvedené, tj. stav na současném realitním trhu, celkový dojem, spoluвлastnické podíly, výše nabídkové ceny, věcná břemena apod.

K 6 - koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce nebo odhadce.

Postup výpočtu:

průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci je vypočtena jako aritmetický průměr z jednotlivých upravených jednotkových cen porovnávaných nemovitých věcí. Jednotlivé upravené jednotkové ceny jsou kalkulovány jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu "Kc." Koeficient "Kc" je vypočten jako součin jednotlivých koeficientů K1 až Kn. V jednotlivých koeficientech jsou zahrnutы rozdíly konkrétních oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro konkrétní porovnání v předmětném ocenění nemovitých věcí.

3.3 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitých věcí na listu vlastnictví číslo 1933 pro katastrální území Černošice, obec Černošice, kraj Středočeský evidován:

- pan Miroslav Beznoska, datum narození 15.11.1974, trvale bytem Jiráskova ulice, číslo popisné 831, PSČ 252 28, Černošice.

3.4 Přílohy posudku

Usnesení Krajského soudu v Praze, číslo jednací: KSPH 71 INS 2736/2019-A-23 ze dne 20.9.2019 o prohlášení insolvenčního řízení na majetek dlužníků, kterými jsou pan Miroslav Beznoska, datum narození 15.11.1974, IČO: 65447794 a paní Jiřina Beznosková, datum narození 15.12.1976.

Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Černošice, obec Černošice, kraj Středočeský, list vlastnictví číslo 1933, vyhotovený soudním znalcem z dálkového přístupu Českého úřadu zeměřičského a katastrálního, dne 13.5.2022.

Snímky katastrálních map pro katastrální území Černošice, obec Černošice, kraj Středočeský, vyhotovené soudním znalcem z dálkového přístupu Českého úřadu zeměřičského a katastrálního, dne 13.5.2022 z mapových listů DKM, v měřítku 1:500.

Polohová mapa města Černošice a ulice Jiráskova.

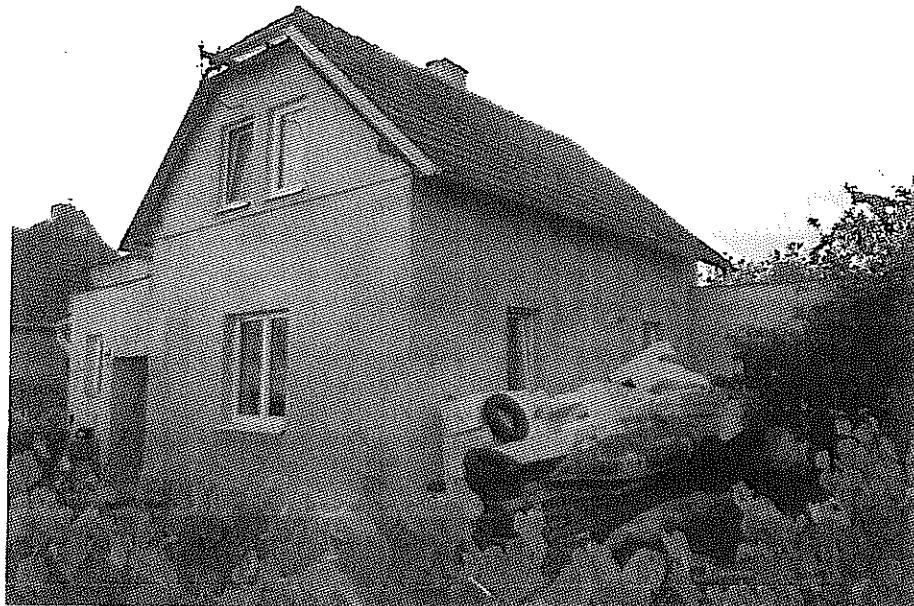
Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu nemovitých věcí bylo provedeno dne 26.5.2022 na místě samém.

Znalci byl zpřístupněn rodinný dům bez přítomnosti povinného. Tento znalecký posudek byl vypracován na základě všech dostupných informací a podkladů, které tak měl znalec k dispozici v době místního šetření a při jeho písemném vyhotovování tak z nich přímo vycházel. Znalec si proto vyhrazuje právo na korekci závěrů, pokud by byly zjištěny jakékoli jiné podstatné skutečnosti, které mu nebyly známy při vypracování tohoto ocenění.

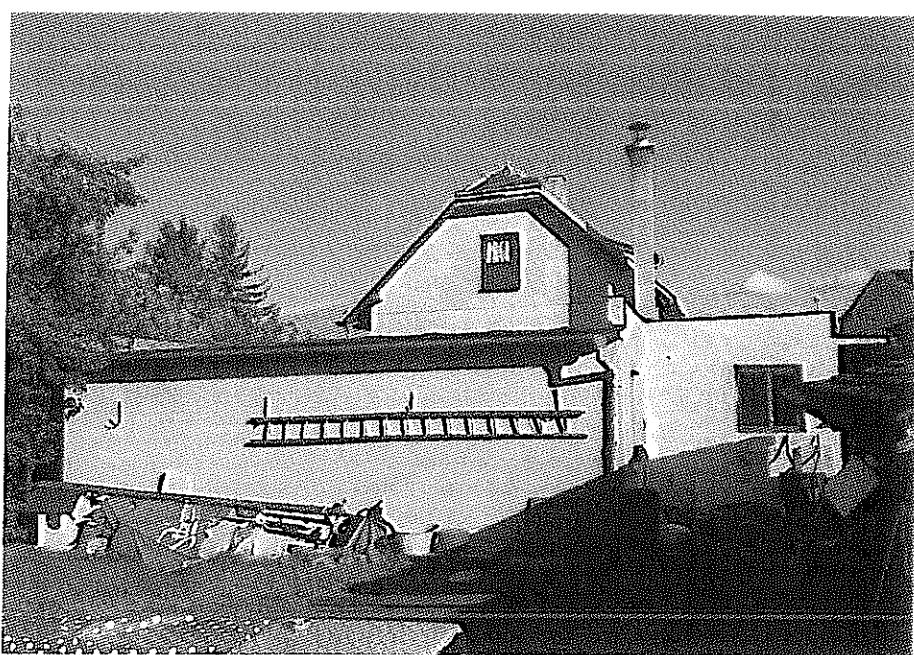
4 . POSUDEK A OCENĚNÍ

Předmětem ocenění jsou

- 1) Objekt rodinného domu, číslo popisné 831
- 2) Prostory v 1. NP rodinného domu, č.p. 831
- 3) Prostory v podkroví rodinného domu, č.p. 831
- 4) Zděná vedlejší stavba, na pozemkové parcele č.1277
- 5) Stavební parcela číslo 1276 - zastavěná plocha
- 6) Pozemková parcela číslo 1277 - zahrada
- 7) Studna kopaná
- 8) Ovoc.dřeviny a okras.rostliny zjedn.způsobem



4.1 Objekt rodinného domu, číslo popisné 831



4.1.1 Popis

Předmětem ocenění je objekt rodinného domu, číslo popisné 831. Stavba je bez podzemního podlaží, s jedním nadzemním podlažím a s obytným podkrovním prostorem. Objekt byl postaven okolo roku 1940, na stavební parcele číslo 1276. Všechny konstrukce dlouhodobé životnosti i většina konstrukcí krátkodobé životnosti je v objektu původní, část rekonstrukcí krátkodobé životnosti byla vyměněna v letech jejich dožití za současné osazené a při provedené částečné vnitřní rekonstrukci objektu.

Vnitřní účelová dispozice:

- 1. NP: zádveří, předsíň, chodba, kuchyň, obývací pokoj, ložnice, pokoj, koupelna, WC, komora, průchod do kotelný, kotelná,
- podkroví: předsíň, ložnice, dětský pokoj.

Základové konstrukce stavby jsou běžného zakládání z prostého betonu, vytvořené jako betonové pasy s provedenými vodorovnými izolacemi proti zemní vlhkosti. Podezdívka je betonová. Svislé nosné konstrukce stavby jsou zděné, z plných pálených cihel. Stropní konstrukce jsou provedeny s rovným podhledem. Krov je dřevěný vaznicový trámový a železobetonový

montovaný. Zastřešení je tvořeno polovalbovou střechou a nízkou pultovou střechou. Střešní krytina je z pálených tašek a z pozinkovaného plechu. Klempířské konstrukce jsou osazeny z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky jsou dvouvrstvé hladké štukové. Fasádní omítka je dvouvrstvá hladká, ze stříkaného břízolitu. Venkovní obklad není proveden. Vnitřní obklady jsou provedeny z bělninových obkladaček v prostoru kuchyně, koupelny včetně obložení vany a na WC. Schodiště v objektu je osazeno dřevěné, s dřevěnými nášlapnými stupni, zábradlí je osazeno dřevěné, s dřevěným madlem. Dveře jsou osazeny dřevěné plné i dřevěné částečně prosklené. Vrata nejsou osazena. Okna jsou osazena plastová, dřevěná zdvojená a dřevěná špaletová. Podlahy jsou betonové s nášlapnými vrstvami plovoucích podlah a betonové s nášlapnými vrstvami z keramické dlažby. Vytápění je zajištěno ústřední, z osazeného kotla na tuhá paliva, radiátory jsou osazeny ocelové deskové. Elektroinstalace je provedena na 230 V i 400 V, s pojistkovými automaty. Bleskosvod není na objektu osazen. V objektu je proveden rozvod studené vody i teplé vody v plastovém i ocelovém potrubí. Zdrojem ohřevu teplé vody je osazený elektrický bojler kombinovaný s napojením na etážové topení z kotla na tuhá paliva. Instalace plynu je provedena. Kanalizace je provedena v plastovém a v novodurovém potrubí. Sporák je osazen plynový. Z hygienických zařízení je osazeno umyvadlo a ocelová vana. WC je osazeno standardní splachovací. Výtah v objektu není osazen. Ostatní konstrukce nejsou provedeny.

Objekt je celkově v nižším standardním stavebně technickém stavu, který odpovídá uvedenému stáří, konstrukčnímu provedení z doby výstavby, provedené částečné vnitřní rekonstrukci a nyní prováděné již pouze nejzákladnější údržbě.

4.1.2 Charakteristika stavby

CZCC: 111
 SKP: 46.21.11
 Typ: A
 Charakteristika: nepodsklepený, s jedním nadzemním podlažím
 Druh konstrukce: Zděná

4.1.3 Obestavěný prostor

Spodní stavba	0	=	0.00 m ³
Vrchní stavba	$(8,71 \cdot 5,94 \cdot 4,55) + (9,01 \cdot 5,89 \cdot 2,90) + (10,31 \cdot 3,16 \cdot 3,13)$	=	491.28 m ³
Zastřešení	$(8,71 \cdot 5,94 \cdot 2,91/2) + (9,01 \cdot 5,89 \cdot 0,66/2) + (10,31 \cdot 3,16 \cdot 0,51/2)$	=	101.10 m ³

		celkem =	592.38 m ³

4.1.4 Podlažnost

Označení	Rozměry zastavěné plochy
	Zastavěná plocha
1.NP - přízemí	(8,71*5,94)+(9,01*5,89)+(10,31*3,16) 137,39 m ²
2.NP - podkroví	8,71*5,94 51,74 m ²

Celkem: žádné podzemní a 2 nadzemní podlaží, průměrná zastavěná plocha podlaží je 94,56 m² a prům.výška podlaží je 0,00 m.

4.1.5 Vybavení stavby

Koefficient vybavení stavby $K_4 = 1 + (0.54 * n)$.

$$K_4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -1.852) = 1.0000$$

4.1.6 Výpočet I_t - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásma	Hodnota T_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	3	0.06
Poptávka je vyšší než nabídka		
2. Vlastnické vztahy	5	0.00
Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluúčastnickým podílem na pozemku		
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost	2	0.00
Bez vlivu nebo stabilizovaná území		
4. Vliv právních vztahů na prodejnost	1	-0.04
Negativní		
5. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
6. Povodňové riziko	4	1.00
Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav		
7. Význam obce	-	1.00
Znak není posuzován		
8. Poloha obce	-	1.00
Znak není posuzován		
9. Občanská vybavenost obce	-	1.00
Znak není posuzován		
Celkem 1. až 5. znak		0.02

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + 0.02) \times 1 = 1.020$$

4.1.7 Výpočet I_p - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.nad 2000)

Hodnocený znak	Pásma	Hodnota P_i
1. Druh a účel užití stavby	1	1.00
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP	1	0.04
Rezidenční zástavba		
3. Poloha pozemku v obci	2	0.02
Navazující na střed (centrum) obce		
4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci	1	0.00
Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí		
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku	1	0.00
V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce		
6. Dopravní dostupnost k pozemku	7	0.01
Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku		
7. Osobní hromadná doprava	3	0.02
Zastávka do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce,		
8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti	2	0.00
Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku		
9. Obyvatelstvo	2	0.00
Bezproblémové okolí		
10. Nezaměstnanost	3	0.01
Nižší než je průměr v kraji		
11. Vlivy ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
Celkem *		0.10
* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává		
$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.10) \times 1 = 1.100$		

4.1.8 Výpočet I_v - index konstrukce a vybavení (dle přílohy 24, tab.

Hodnocený znak	Pásma	Hodnota V_i
0. Typ stavby a)	1	A
Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP		
- se šikmou nebo strmou střechou		
1. Druh stavby	3	0.00
Samostatný rodinný dům		
2. Provedení obvodových stěn b)	3	0.00
Zdivo cihelné nebo tvárníkové		
3. Tloušťka obvod. stěn	2	0.00
45 cm		
4. Podlažnost c)	2	0.01
Hodnota více jak 1 do 2 včetně		
Výpočet: celková zastavěná plocha všech podlaží 189.13 m ² /		
zastavěná plocha 1.NP 137.39 m ² = podlažnost 1.38		
5. Napojení na sítě (přípojky)	5	0.08
Přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan		
6. Způsob vytápění stavby	3	0.00
Ústřední, etážové, dálkové		
7. Zákl. příslušenství v RD d)	3	0.00
Úplné - standardní provedení		
8. Ostatní vybavení v RD	1	0.00
Bez dalšího vybavení		

9. Venkovní úpravy	3	0.00
Standardního rozsahu a provedení		
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	2	0.00
Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²		
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou	2	0.00
Od 300 m ² do 800 m ² celkem		
12. Kriterium jinde neuvedené	3	0.00
Bez vlivu na cenu		
13. Stavebně- technický stav	3	0.5950
Stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)		
(hodnota 0.85 vynásobena koef. s=0.6+0.1 pro stáří 82 let)		

Celkem * 0.09

* hodnota 13. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_V = (1 + \text{SUMA}(V_i)) \times V_{13} = (1 + 0.09) \times 0.595 = 0.649$$

4.1.9 Výpočet ceny objektu (podle par. 35 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	7.117,-
Iv: index konstrukce a vybavení	x	0.649
It: index trhu	x	1.020
Ip: index polohy	x	1.100
Cena upravená uvedenými indexy	= Kč	5.182,46
Cena za celý obestavěný prostor	592.38 m ³	= Kč 3.069.983,91

Objekt rodinného domu, číslo popisné 831

Cena celkem Kč 3.069.986,-

Zádveří



4.2 Prostory v 1. NP rodinného domu, č.p. 831

4.2.1 Popis

Vnitřní účelová dispozice a užitné plochy prostor:

- 1.NP:	zádveří	8 , 84 m ² ,
	předsíň	4 , 77 m ² ,
	chodba	2 , 62 m ² ,
	kuchyň	11 , 20 m ² ,
	obývací pokoj	10 , 85 m ² ,
	ložnice	19 , 99 m ² ,
	pokoj	16 , 63 m ² ,
	koupelna	5 , 39 m ² ,
	WC	1 , 11 m ² ,
	komora	1 , 48 m ² ,
	průchod do kotelný	0 , 94 m ² ,
	kotelna	6 , 87 m ² ,

-	užitná plocha 1. NP celkem:	90 , 69 m ² .

4.2.2 Plochy prostor

1.NP

zádveří	(3,81*1,35)+(2,70*1,37)	=	8.84 m ²
předsíň	(1,95*1,14)+(2,80*0,91)	=	4.77 m ²
chodba	1,71*1,53	=	2.62 m ²
kuchyň	3,97*2,82	=	11.20 m ²
obývací pokoj	3,63*2,99	=	10.85 m ²
ložnice	(4,46*3,29)+(2,97*1,79)	=	19.99 m ²
pokoj	5,15*3,23	=	16.63 m ²
koupelna	2,82*1,91	=	5.39 m ²
WC	1,37*0,81	=	1.11 m ²
komora	1,38*1,07	=	1.48 m ²
průchod do kot	1,08*0,87	=	0.94 m ²
kotelna	2,85*2,41	=	6.87 m ²

	celkem	=	90.69 m ²

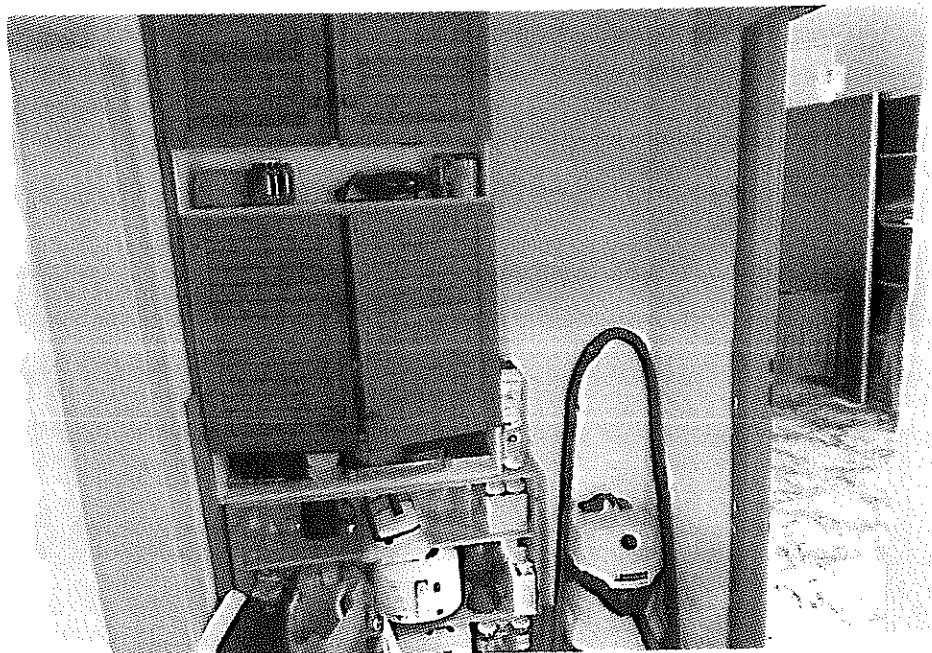
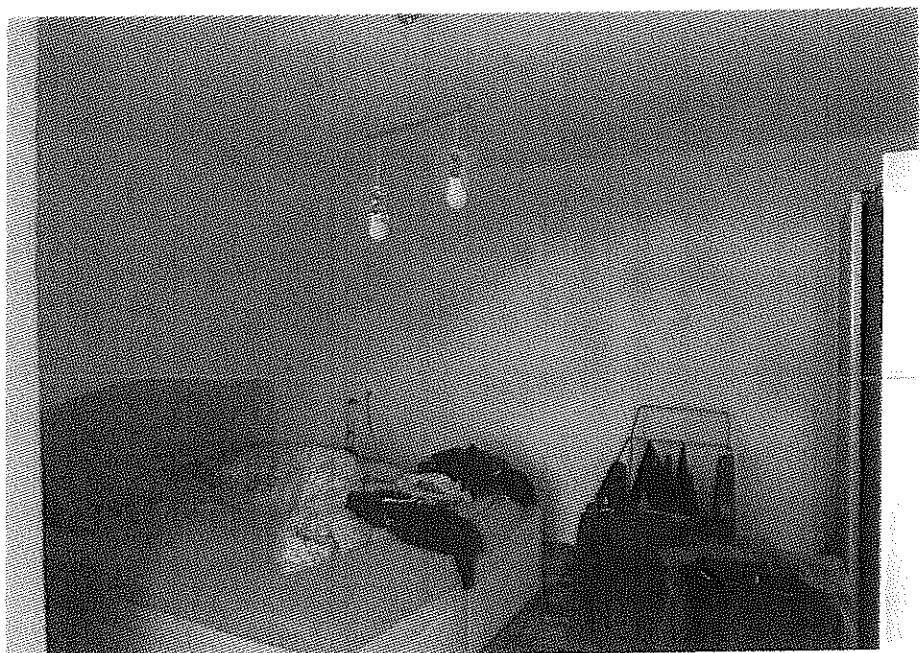
Kuchyň

Obývací pokoj



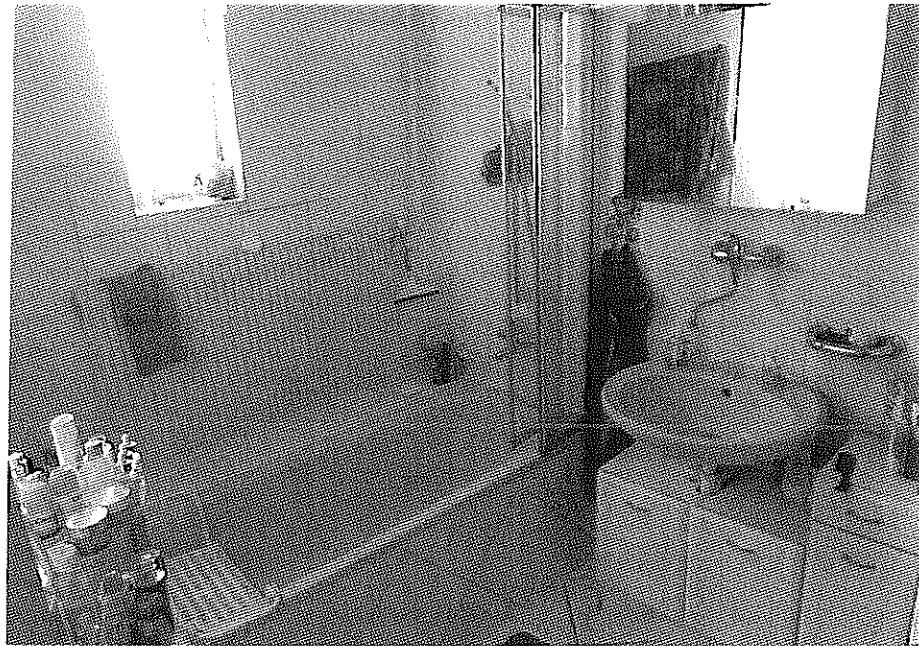
Ložnice

Předsíň



Koupelna

WC

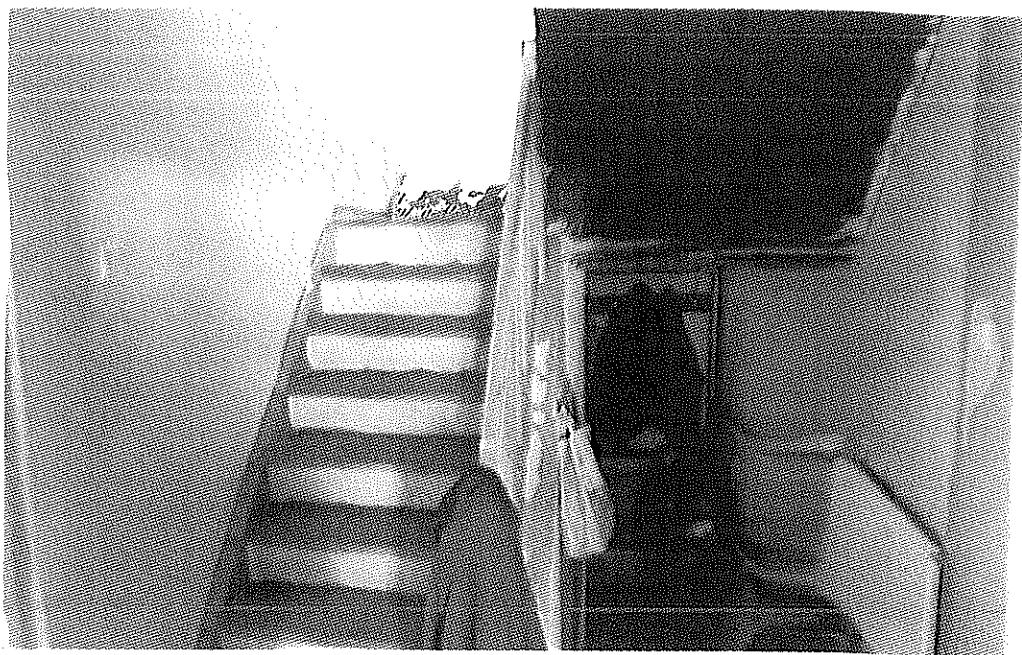


Pokoj

Kotelna



Schody do podkroví



4.3 Prostory v podkroví rodinného domu, č.p. 831

4.3.1 Popis

Vnitřní účelová dispozice a užitné plochy prostor:

- podkroví: předsíň	3,25 m ² ,
ložnice	14,02 m ² ,
dětský pokoj	13,44 m ² ,
- užitná plocha v podkroví celkem:	30,71 m ² .

4.3.2 Plochy prostor

Podkroví

předsíň	(1,98*1,64)*0,80	=	2,60 m ²
ložnice	(3,82*3,67)*0,80	=	11,22 m ²
dětský pokoj	(4,16*3,23)*0,80	=	10,75 m ²
		celkem =	24,57 m ²

4.4.2 Charakteristika stavby

CZCC: 1274
 SKP: 46.21.19.9
 Typ: B1
 Charakteristika: nepodsklepené, nebo podsklepené do 1/2 ZP
 Druh konstrukce: Zděná v tloušťce nad 15 cm

4.4.3 Obestavěný prostor

Spodní stavba	0	=	0.00 m ³
Vrchní stavba	(6,68*2,51*2,21)+(4,47*2,58*2,07)=		60.93 m ³
Zastřešení	(6,68*2,51*0,84/2)+(4,47*2,58*0,26/2)	=	8.54 m ³
celkem =			69.47 m ³

4.4.4 Vybavení stavby

Koefficient vybavení stavby $K_4 = 1 + (0.54 * n)$.

Pol.	Konstrukce a vybavení		Podíl	
	Úroveň vybavení	Cen. podíl	části	n
3.	Stropy			
	chybí	0.19800	100%	-0.198*1.852
6.	Klempířské konstrukce			
	chybí	0.01700	100%	-0.017*1.852
12.	Elektroinstalace			
	chybí	0.05800	100%	-0.058*1.852
				-0.5056

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K_4 .

$$K_4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.5056) = 0.7270$$

4.4.5 Opotřebení stavby

Výpočet opotřebení analytickou metodou:

Pol.	Konstrukce a vybavení			Opotřebení		
	Stáří Životn.			konstrukce		
	(B)	(C)	(A)	Podíl	části	B/C * 100 A
1.	Základy					
	82	100	0.09766	100%		8.0081%
2.	Obvodové stěny					
	82	100	0.43741	100%		35.8676%

3.	Stropy		0.00000	100%	
4.	Krov				
	82	100	0.10041	100%	8.2336%
5.	Krytina				
	82	90	0.11142	100%	10.1516%
6.	Klempířské konstrukce		0.00000	100%	
7.	Úprava povrchů				
	82	82	0.08391	100%	8.391%
8.	Schodiště		0.00000	100%	
9.	Dveře				
	82	90	0.04127	100%	3.7602%
10.	Okna				
	82	90	0.01513	100%	1.3785%
11.	Podlahy				
	82	90	0.11279	100%	10.2764%
12.	Elektroinstalace		0.00000	100%	

					86.067%

Opotřebení stavby (analytická metoda) = SUMA(B/C*100A) = 86.067%.

4.4.6 Výpočet ceny objektu (podle par. 16 vyhlášky)

Základní cena za m^3 obestavěného prostoru = Kč 1.250,-

Koeficienty:

Dle nákladů na účel.využ.podkroví (příl.14) x 1.0000

K_4 : koeficient vybavení stavby x 0.7270

K_5 : koeficient polohový (dle přílohy č.20) x 1.0000

K_i : změna cen staveb (dle přílohy č.41) x 2.4590

pp: koeficient dle trhu a polohy x 1.1220

$$pp = It \times Ip = 1.020 \times 1.100$$

Základní cena upravená uvedenými koeficienty = Kč 2.507,24

Cena za celý obestavěný prostor $69.47 m^3$ = Kč 174.177,96

Cena stavby bez opotřebení = Kč 174.177,96

Snížení ceny za opotřebení 86.067% - Kč 149.909,74

Cena stavby po započtení opotřebení = Kč 24.268,22

Zděná vedlejší stavba, na pozemkové parcele č.1277

Cena celkem Kč 24.268,-

4.5 Stavební parcela číslo 1276 - zastavěná plocha

4.5.1 Výměra pozemku

Výměra pozemku 210 = 210.00 m²

4.5.2 Výpočet I_u - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

Hodnocený znak	Pásma	Hodnota U _i
1. Velikost obce podle počtu obyvatel	1	0.85
Nad 5000 obyvatel		
2. Hospodářsko-správní význam obce	3	0.85
Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr.		
Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D a)		
3. Poloha obce	3	1.02
Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně		
4. Technická infrastruktura v obci	1	1.00
Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn		
5. Dopravní obslužnost obce	1	1.00
Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava		
6. Občanská vybavenost v obci	2	0.98
Rozšířenou vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola b) a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)		
Součin hodnot		0.7222

$$I_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.7222$$

4.5.3 Výpočet I_o - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásma	Hodnota O _i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	2	0.00
Tvar bez vlivu na využití		
2. Svažitost pozemku a expozice	4	0.00
Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace		
3. Ztižené základové podmínky	3	0.00
Neztížené základové podmínky		
4. Chráněná území a ochranná pásmá	1	0.00
Mimo chráněné území a ochranné pásmo		
5. Omezení užívání pozemku	1	0.00
Bez omezení užívání		
6. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
Celkem		0.00

$$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$$

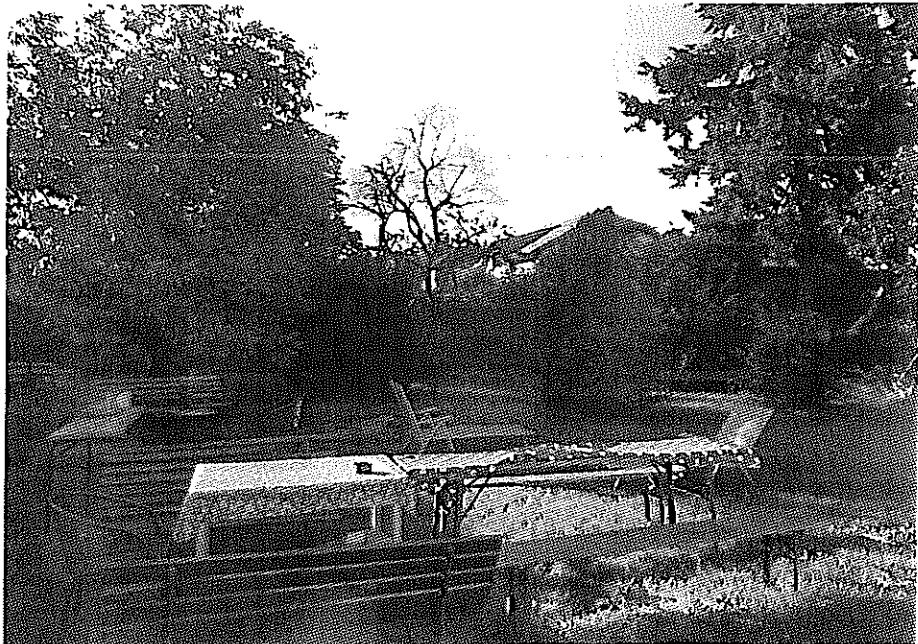
4.5.4 Výpočet ceny pozemku (par. 3 vyhlášky)

Základní cena za m^2 stavebního pozemku	= Kč	1.510,-
$ZC = ZCv \times Iu = 2091 \text{ Kč} \times 0.7222 = 1510 \text{ Kč}$		
Index cenového porovnání	x	1.1220
$I = Io \times It \times Ip = 1.000 \times 1.020 \times 1.100$		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	1.694,22
Cena za celou výměru $210.00 m^2$	= Kč	355.786,20

Stavební parcela číslo 1276 - zastavěná plocha

Cena celkem Kč 355.786,-

4.6 Pozemková parcela číslo 1277 - zahrada



4.6.1 Výměra pozemku

Výměra pozemku 510 = 510.00 m^2

4.6.2 Výpočet Iu - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

Hodnocený znak	Pásma	Hodnota U_i
1. Velikost obce podle počtu obyvatel Nad 5000 obyvatel	1	0.85
2. Hospodářsko-správní význam obce Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D a)	3	0.85
3. Poloha obce Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	3	1.02

4. Technická infrastruktura v obci	1	1.00
Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn		
5. Dopravní obslužnost obce	1	1.00
Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava		
6. Občanská vybavenost v obci	2	0.98
Rozšířenou vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola b) a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)		
Součin hodnot		0.7222

$$I_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.7222$$

4.6.3 Výpočet I_o - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásma	Hodnota O_i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	2	0.00
Tvar bez vlivu na využití		
2. Svažitost pozemku a expozice	4	0.00
Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace		
3. Ztížené základové podmínky	3	0.00
Neztížené základové podmínky		
4. Chráněná území a ochranná pásmo	1	0.00
Mimo chráněné území a ochranné pásmo		
5. Omezení užívání pozemku	1	0.00
Bez omezení užívání		
6. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
Celkem		0.00

$$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$$

4.6.4 Výpočet ceny pozemku (par. 3 vyhlášky)

Základní cena za m^2 stavebního pozemku = Kč 1.510,-

$$ZC = ZCv \times I_u = 2091 \text{ Kč} \times 0.7222 = 1510 \text{ Kč}$$

Index cenového porovnání x 1.1220

$$I = I_o \times I_t \times I_p = 1.000 \times 1.020 \times 1.100$$

Cena upravená uvedenými koeficienty = Kč 1.694,22

Cena za celou výměru 510.00 m^2 = Kč 864.052,20

Pozemková parcela číslo 1277 - zahrada

Cena celkem Kč 864.052,-

4.7 Studna kopaná

4.7.1 Popis

Předmětem ocenění je kopaná studna na hranici pozemku.

4.7.2 Opotřebení stavby

Při stáří 82 let a životnosti 100 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 82%.

4.7.3 Výpočet ceny studny (podle par. 19 vyhlášky)

Cena studny při průměru 100.00 cm:

od 0 do 5 m =	1.950,- Kč/m x	4.20 m = Kč	8.190,-
od 5 do 10 m =	3.810,- Kč/m x	0.00 m = Kč	0,-
od 10 m výše =	5.200,- Kč/m x	0.00 m = Kč	0,-

Cena za celou hloubku 4.20 m = Kč 8.190,-

Cena za 1 kus ručního čerpadla za 1.210,- = Kč 1.210,-

Cena po započtení všech čerpadel = Kč 9.400,-

Koefficient polohový K_5 (dle přílohy č.20) x 1.0000

K_i : změna cen staveb (dle přílohy č.41) x 2.7650

pp: koeficient dle trhu a polohy x 1.1220

$$pp = It \times Ip = 1.020 \times 1.100$$

Základní cena upravená uvedenými koeficienty = Kč 29.161,90

Cena stavby bez opotřebení = Kč 29.161,90

Snížení ceny za opotřebení 82% - Kč 23.912,76

Cena stavby po započtení opotřebení = Kč 5.249,14

Studna kopaná

Cena celkem Kč 5.249,-

4.8 Ovoc.dřeviny a okras.rostliny zjedn.způsobem

4.8.1 Popis

- * součásti:
=====
- trvalé okrasné porosty (thúje stromková, tis, borovice, listnaté keře),
 - trvalé ovocné porosty: (ořešák vlašský, jabloně, vinná réva, rybízy)

4.8.2 Dílčí výměry porostu

Pokryvná pl. 130 = 130.00 m²

4.8.3 Zjištěná jednotková cena pozemků

Poř.číslo	Název	Výměra m ²	Cena
1.	Stavební parcela číslo 1276 - zastavěná plocha	210.00	355786.00
2.	Pozemková parcela číslo 1277 - zahrada	510.00	864052.00
Celková výměra a cena			720.00 1219838.00

Jednotková cena pozemků = 1219838.00 / 720.00 = 1694.2194

4.8.4 Výpočet ceny porostů (par. 47 vyhlášky)

Zjištěná cena pozemku o výměře porostu = Kč 220.248,53

(130.00 m² x 1.694,22 Kč/m²)

Podíl ve výši 6,5 % ze zjištěné ceny = Kč 14.316,15

Ovoc.dřeviny a okras.rostliny zjedn.způsobem

Cena celkem Kč 14.316,-

- REKAPITULACE zjištěné ceny

1) Objekt rodinného domu, číslo popisné 831	Kč	3.069.986,-
2) Prostory v 1. NP rodinného domu, č.p. 831	Kč	
3) Prostory v podkroví rodinného domu, č.p. 831	Kč	
4) Zděná vedlejší stavba, na pozemkové parcele č.1277	Kč	24.268,-
5) Stavební parcela číslo 1276 - zastavěná plocha	Kč	355.786,-
6) Pozemková parcela číslo 1277 - zahrada	Kč	864.052,-
7) Studna kopaná	Kč	5.249,-
8) Ovoc.dřeviny a okras.rostliny zjedn.způsobem	Kč	14.316,-

Zjištěná výsledná cena Kč 4.333.657,-
Po zaokrouhlení podle par. 50 vyhlášky Kč 4.333.660,-

=====

Slovny: Čtyřimilionytřistačtřicettřitisícešestsetšedesát Kč

Cena zjištěná nemovitých věcí je výrazně nižší, než cena obvyklá stanovená porovnávacím způsobem. Důvodem rozdílu cen jsou nízké základní ceny a koeficienty uvedené v oceňovací vyhlášce oproti reálné situaci na trhu s nemovitými věcmi a současným vysokým kupním cenám způsobeným výraznou poptávkou nemovitostí na realitním trhu a nízkým počtem nabízených nemovitostí.

5) Odůvodnění

5.1 Interpretace výsledků analýzy

Ocenění tržním porovnáním

Ocenění porovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Porovnávané nemovitosti jsou uvedeny dále.

Rodinný dům č.p. 831, obec Černošice

Rodinný dům č.p. 831 v ulici Jiráskova, obec Černošice					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	
Oceňovaný objekt	Jiráskova, Černošice, okres Praha-západ	121.4 m ² , 5+1, podskleněny: ne	K částečné rekonstrukci	720 m ²	
1	Černošice, okres Praha-západ	95 m ² , Patrový	Dobrý	530 m ²	
2	Černošice, okres Praha-západ	254 m ² , Patrový	V rekonstrukci	740 m ²	
3	Na Ladech, Černošice, okres Praha-západ	105 m ² , Patrový	Dobrý	669 m ²	
4	Jiráskova, Černošice, okres Praha-západ	163 m ² , Patrový	Dobrý	706 m ²	

Popis pozemku	Trvalé porosty	okrasné dřeviny, ovocné dřeviny
	Venkovní stavby	1 zděná vedlejší stavba kolny
	Sklon pozemku	rovnatý
	Oplocení	pilotové rámy, pletivo na ocelových sloupcích
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	zastavěná část města
	Vybavenost	dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního využití, nejdůležitější úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti, v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě parků v docházkové vzdálenosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů, parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu, dle informací přítomné osoby v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Další informace	nemovité věci v insolvenčním řízení	

Metoda ocenění

„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 tisně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

Za účelem určení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM.

č	Cena požadovaná resp. zapiacená za 1 m ² užitné plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odbadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	113.684,21 Kč	0,9	102.315,79 Kč	1,00	1,01	1,10	0,88	1,02	1,01	1,0072	101.584,38 Kč
2	45.039,37 Kč	0,9	40.535,43 Kč	1,00	0,86	1,03	1,01	1,01	1,02	0,9217	43.978,99 Kč
3	117.952,38 Kč	0,9	106.157,14 Kč	1,00	1,01	1,04	0,96	1,01	1,02	1,0388	102.192,09 Kč
4	85.828,22 Kč	0,9	77.245,40 Kč	1,00	0,98	1,06	0,99	1,01	1,02	1,0595	72.907,41 Kč
Celkem průměr											80.165,72 Kč
Minimum											43.978,99 Kč
Maximum											102.192,09 Kč
Snírodatná odchyłka - s											27.725,33 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											52.440,39 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											107.891,05 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odbadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty v porovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

5.2 Porovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených porovnávaných nemovitostí je stanovena porovnávací hodnota předmětných nemovitostí na

$$80.165,72 \text{ Kč/m}^2$$

*

$$\underline{121,40 \text{ m}^2}$$

$$= 9.732.118 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$\textbf{9.730.000,-- Kč}$$

Porovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

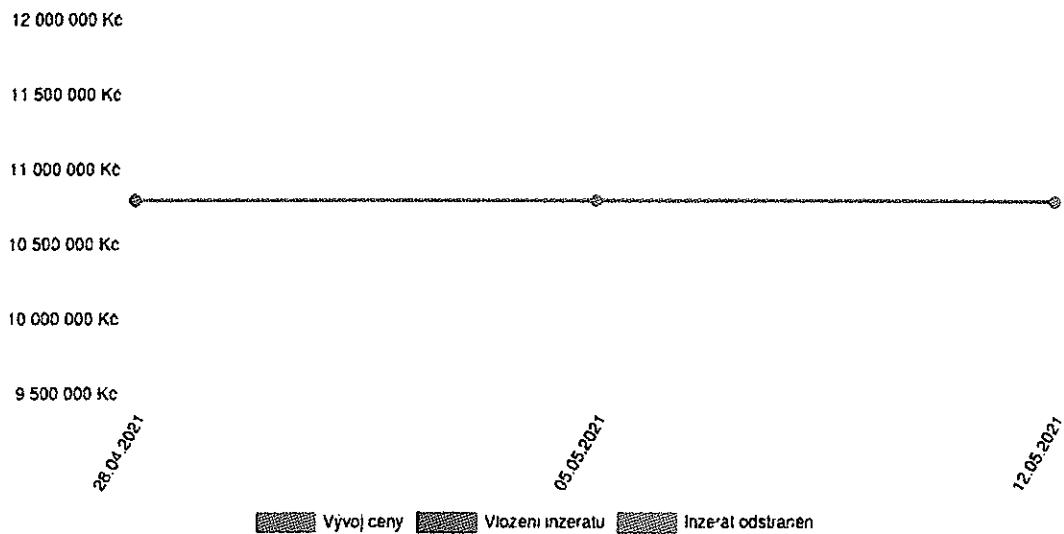


Rodinný dům, 95 m², Černošice, okres Praha-západ

Celková cena: 10.800.000 Kč

Adresa: Černošice, okres Praha-západ

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Černošice, okres Praha-západ	Zastavěná plocha (m ²)	23
Cena	10 800 000 Kč	Plocha užitná	95
Poznámka k ceně	10 800 000 Kč za nemovitost	Podlahová plocha	130
Plocha pozemku (m ²)	530	Elektřina	230V
Konstrukce budovy	Cihlová	Plyn	Plynovod
Typ domu	Patrový	Umístění objektu	Klidná část obce
Stav objektu	Dobrý		

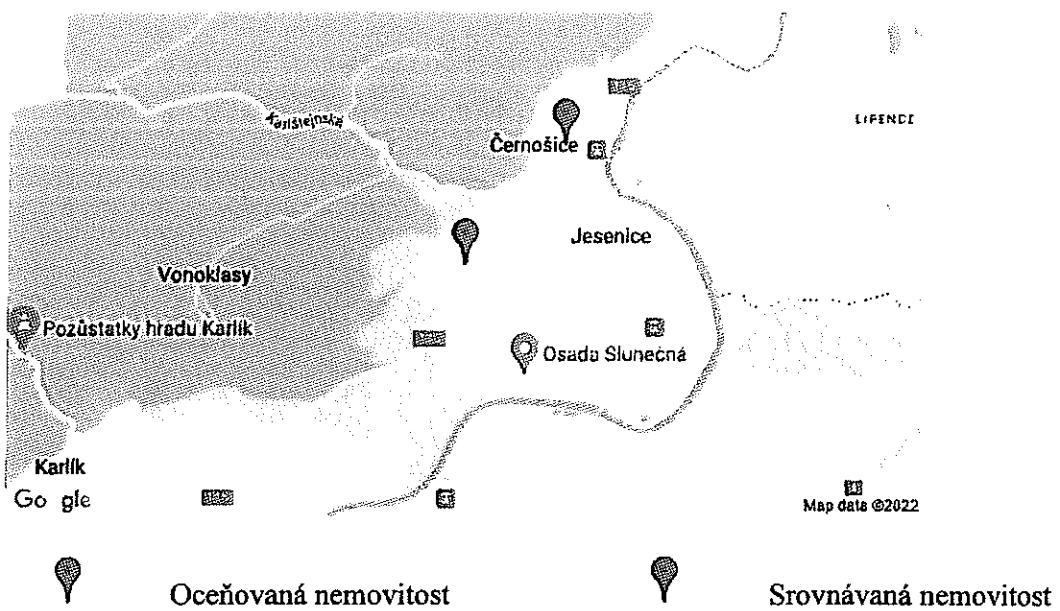
Slovní popis

Rodinný dům o dispozici 4+1 a podlahové ploše 95 m², v obci Černošice. Přízemí domu tvoří vstupní chodba, kuchyň s obývacím pokojem a koupelna se splachovacím záchodem a vanou. Na pozemku se nachází skleník a také dvě garáže. Jedna před domem u silnice a jedna v zahradě. Pod schody se nachází dva úložné prostory. Dům je umístěn v klidné části obce, 30 minut od Prahy. Občanská vybavenost: Černošice disponují autobusovým a vlakovým spojením, obchodem s potravinami Penny Market a Tesco, základní, mateřskou a uměleckou školou, čerpací stanicí PETROL, Pneuservisem, zimním stadionem, kinem a mnoha restauracemi.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

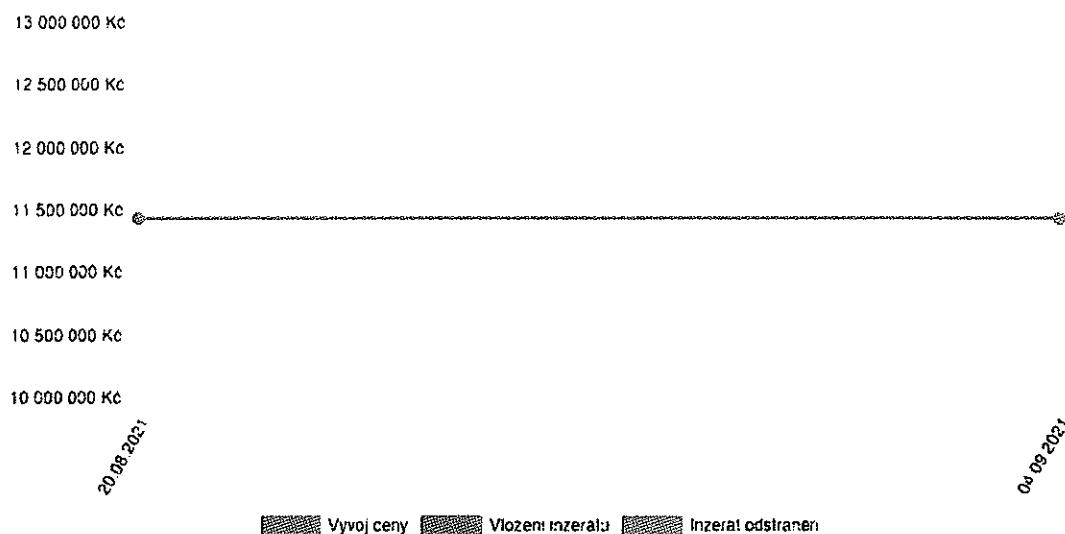


Rodinný dům, 254 m², Černošice,
okres Praha-západ

Celková cena: 11.440.000 Kč

Adresa: Černošice, okres Praha-
západ

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)

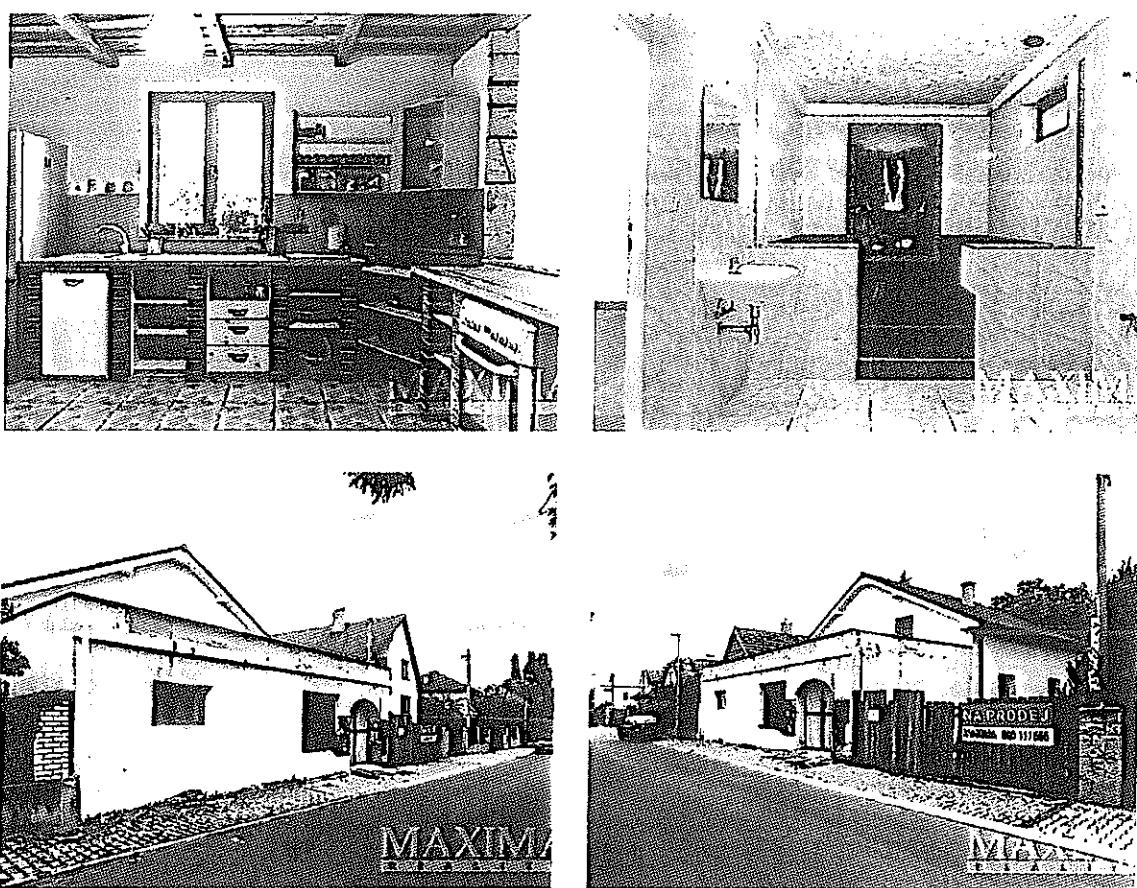


3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

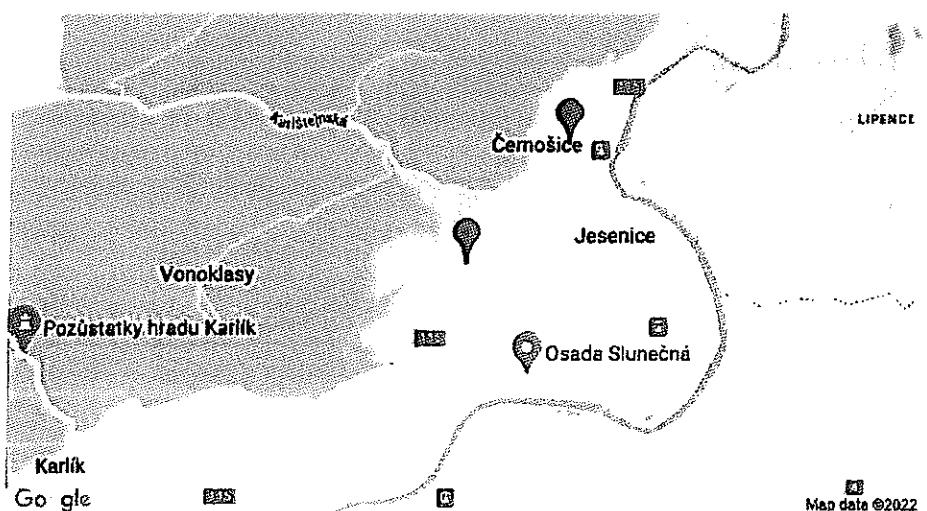
Adresa	Černošice, okres Praha-západ	Typ domu	Patrový
Cena	11 440 000 Kč	Stav objektu	Probíhající rekonstrukce
Poznámka k ceně	11 440 000 Kč za nemovitost	Zastavěná plocha (m²)	117
Plocha pozemku (m²)	740	Plocha užitná	254
Konstrukce budovy	Smíšená		

Slovní popis Dům s nedokončenou nezkolaudovanou přestavbou. Dům 5+kk, 133 m² se dvěma koupelnami a dvěma velkými terasami (19,58 m² a 61,48 m²), se zahradou se vzrostlými ovocnými stromy, ořešáky a s jezírkem. Před domem přistavěná garáž. Hned v zádveří domu je prostor pro praní prádla a zázemí pro zahradu. V přízemí se odehrává denní život v kuchyni vybavené základními spotřebiči a sezením u jídelního stolu a propojené s obývacím pokojem, kde jsou krbová kamna s výměníkem, pro vytápění celého domu radiátory. V přízemí je velká koupelna (13,5 m²) s podlahovým vytápěním, italským mramorem, vanou s nočním podsvícením, na protilehlých stěnách jsou umývadla, resp. instalováno je jen jedno, na koupelnu navazuje prostor připravený pro saunu. Z této koupelny je vstup do ložnice dostatečně oddělené od všeho ruchu. V patře domu jsou 3 ložnice, každá má vstup na terasu, s výhledy do zeleně, podlaha dřevěná. V nové koupelně je sprchový kout a toaleta, otopný žebřík a pračka. Okna domu jsou dvoukomorová dřevěná, stará cca 7 let. Na konci zahrady je zděný zahradní domek se dvěma místnostmi, jedna z nich bývala hospodářstvím s kurníkem a otvorem pro vstup slepic ze dvorku odděleného od zahrady. Černošice nabízejí veškerou občanskou vybavenost, přitom jsou obklopené krásnou přírodou, s možností sportovního využití a přitom skvělou dostupností do Prahy (vlakem cca 15 min na stanici metra B – Smíchovské nádraží).

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost

Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

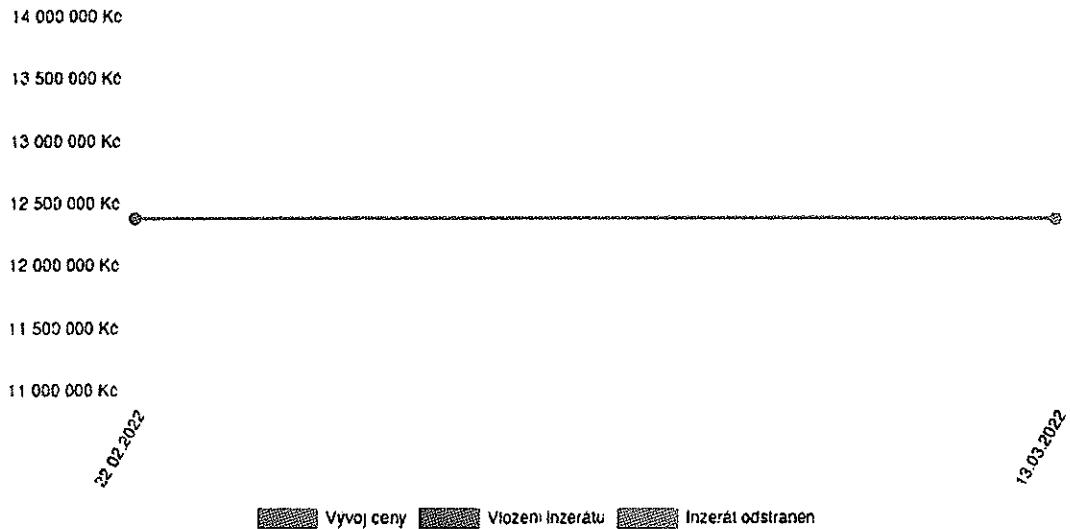


Rodinný dům, 105 m², Na Ladech,
Černošice, okres Praha-západ

Celková cena: 12.385.000 Kč

Adresa: Na Ladech, Černošice, okres
Praha-západ

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzeraci)



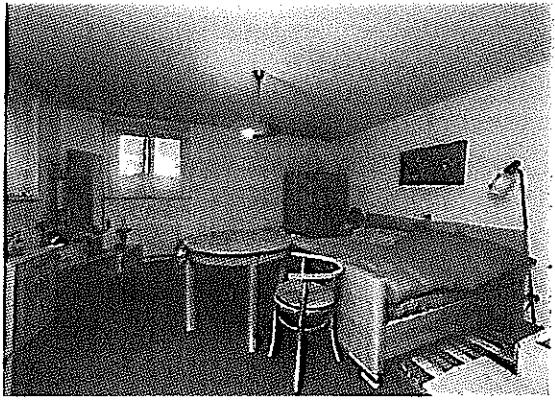
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzeraci)

Adresa	Na Ladech, Černošice, okres Praha-západ	Stav objektu	Dobrý
Cena	12 385 000 Kč	Zastavěná plocha (m ²)	143
Poznámka k ceně	12 385 000 Kč za nemovitost	Plocha užitná	105
Plocha pozemku (m ²)	669	Podlahová plocha	105
Konstrukce budovy	Cihlová	Umístění objektu	Klidná část obce
Typ domu	Patrový		

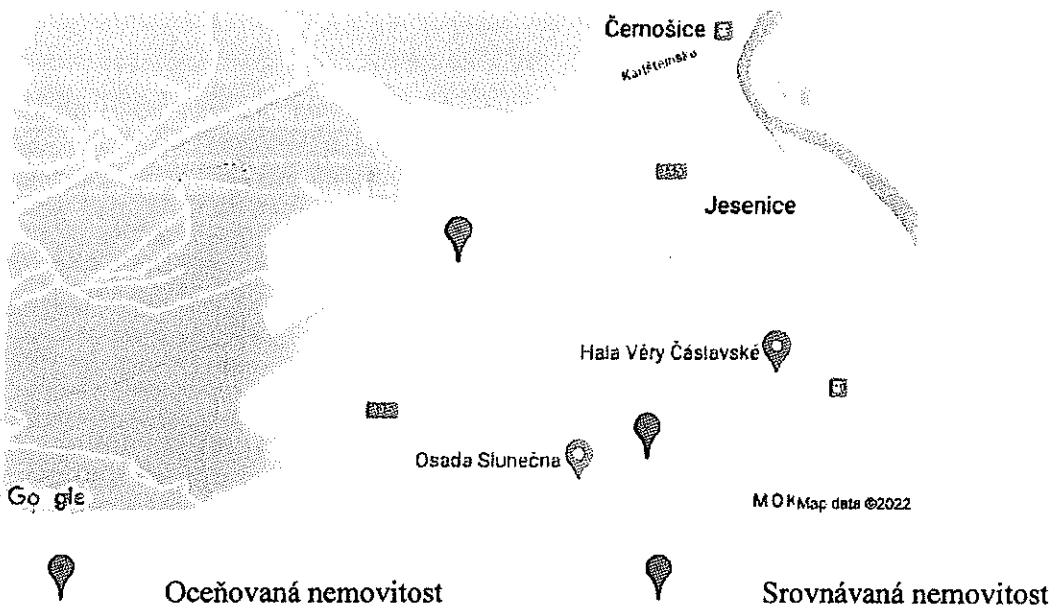
Slovní popis

Rodinný dům v původním stavu ve známé a žádané lokalitě v obci Černošice. Dvoupodlažní nemovitost nyní dispozičně využívána jako 2+1 se zimní zahradou, samostatnou garáží a dílnou. Budova napojena na elektřinu, vodu a kanalizaci. Plyn na hranici pozemku, vlastní studna na pozemku. Podlahová plocha 105m², zastavěná plocha 143 m², garáž 15 m² a zahrada 511 m². Na pozemku se nachází sklep mimo budovu se samostatným vstupem. Klidná ulice ve vilové čtvrti s již realizovanou výstavbou vil a rodinných domů.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

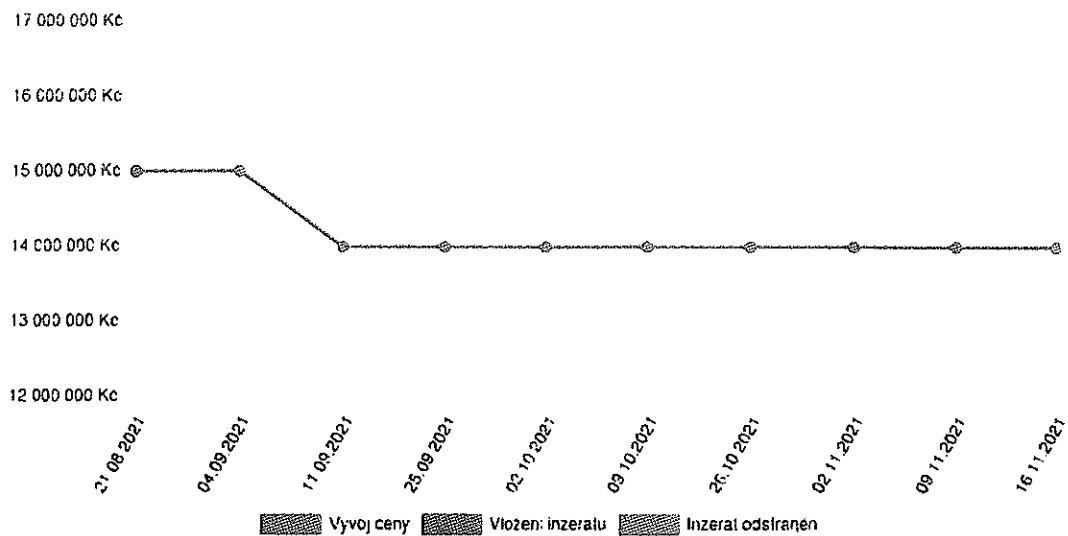


Rodinný dům, 163 m², Jiráskova,
Černošice, okres Praha-západ

Celková cena: 13.990.000 Kč

Adresa: Jiráskova, Černošice, okres
Praha-západ

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Jiráskova, Černošice, okres Praha-západ	Počet nadzemních podlaží	2
Cena	13 990 000 Kč	Stav objektu	Dobrý
Poznámka k ceně	13 990 000 Kč za nemovitost	Plocha užitná	163
Plocha pozemku (m²)	706	Elektřina	230V
Konstrukce budovy	Cihlová	Plyn	Plynovod
Typ domu	Patrový	Umístění objektu	Klidná část obce

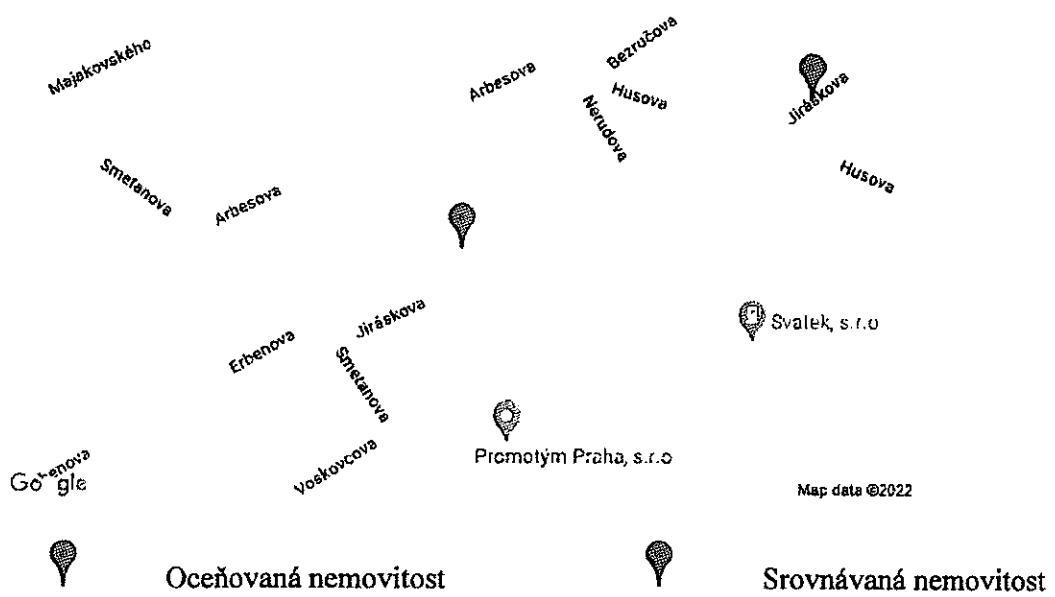
Slovní popis

Rodinný dům 4+1 v Černošicích ul. Jiráskova, který se nachází v žádané a klidné lokalitě na pozemku o rozloze 706 m². Dům je jednopodlažní s obytným podkrovím, součástí hlavní stavby je garáž se skladem. Dispozičně je řešen jako 4+1 (přízemí: 2x pokoj, kuchyň, koupelna, WC, předsíň, komora, podkroví: 2x pokoj, koupelna WC). Dům má malý sklípek o velikosti cca 8 m². Obytná plocha domu je 136 m². Vytápění je pomocí plynového kotla. Ohřev teplé vody je pomocí bojleru. Dům je napojen na IS (voda, plyn, elektřina, obecní kanalizace). Rozvod elektřiny v domě je v mědi. Rozvod vody v přízemí je v plastu. Na zahradě je kopaná studna s užitkovou vodou. Okna domu jsou dřevěná špaletová. Dům je cca z roku 1930, v roce 2000 prošel částečnou modernizací (zateplení polystyrenem, fasáda, střešní krytina KM Beta, stavba garáže, rozvody IS). Na pozemku se dále nachází drobné stavby pro uskladnění zahradní techniky a náradí, dále je zde zapuštěný bazén o rozloze 7x3m.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



6 . ZÁVĚR

Pro stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí je kladen důraz na srovnání nemovitých věcí nabízených k obchodování v daném místě a čase s ohledem na skutečnosti zjištěné při provedeném místním šetření. V databázi byly nalezeny porovnávané nemovitosti, které nejvíce odpovídají oceňovaným nemovitým věcem co do lokality, velikosti, stáří a celkovému stavu a tyto porovnávané nemovité věci byly následně využity pro stanovení návrhu obvyklé ceny oceňovaných nemovitých věcí, a to jak za stavební objekt rodinného domu, vedlejší stavbu, tak i za stavební parcelu a pozemkovou parcelu s venkovními úpravami a s trvalými porosty.

Obvyklá cena nemovitých věcí celkem: **9.732.118,- Kč.**

Obvyklá cena nemovitostí po zaokrouhlení: **9.730.000,- Kč.**

- REKAPITULACE OBVYKLÉ CENY

Cena nemovitých věcí celkem v místě a čase obvyklá

Cena celkem Kč 9.730.000,-

Slovy: Devětmilionůsedmsetřicettisíc Kč

V Hradci Králové, dne 20.června 2022

JIŘÍ MELICH
Inalect z oboru ekonomika - nemovitosti
Karla Čapka 681/2
500 02 HRADEC KRÁLOVÉ 2
tel. 602 920 276, IČ: 427 31 256
e-mail: melich@wo.cz
web: www.melich.cz

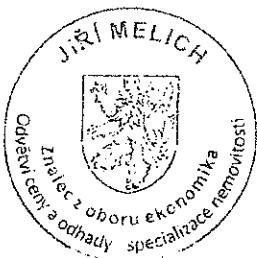
.....
vypracoval

Konzultant nebyl přibrán.

Nebyla sjednána smluvní odměna.

- ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 23.10.1998, č.j. Spr. 2022/98, pro základní obor ekonomika; odvětví ceny a odhadu nemovitostí, zapsaný v seznamu znalců a tlumočníků vedeném Krajským soudem v Hradci Králové.



Znalecký úkon je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 70/4490/2022.

Jiří MELICH
značec z oboru ekonomika - nemovitosti
Karla Čapka 681/2
500 02 HRADEC KRÁLOVÉ 2
tel. 602 320 276 | IČ: 422 31 256
e-mail: melich@wo.cz
web: www.melich.cz

Jiří MELICH
Karla Čapka 681/2
Hradec Králové 2
500 02

V Hradci Králové
dne: 20.06.2022

mobil: 602 320 276
email: melich@wo.cz

- PŘÍLOHY:

1. Usnesení Krajského soudu
2. Výpis z katastru nemovitostí
3. Snímky katastrálních map
4. Polohová mapa
5. Realizované smluvní vztahy

PŘÍLOHY

USNESENÍ KRAJSKÉHO SOUDU

Usnesení

Krajský soud v Praze rozhodl samosoudkyní JUDr. Jitkou Drobnovou v insolvenční věci
dlužníka: **Miroslav Beznoska**, narozen 15. 11. 1974, IČO 654 47 794
a dlužnice: **Jiřina Beznosková**, narozena 15. 12. 1976
oba bytem Jiráskova 831, 252 28 Černošice
oba zastoupeni advokátem JUDr. Mgr. Karlem Horákem, sídlem Na Poříčí 12,
110 00 Praha 1

o insolvenčním návrhu dlužníků a o návrhu na povolení oddlužení

takto:

- I. Krajský soud v Praze prohlašuje ve věci svou mezinárodní příslušnost, neboť je založena příslušnost soudů České republiky, a to podle článku 3 odst. 1 a odst. 2 Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2015/848 ze dne 20. května 2015 o insolvenčním řízení, neboť hlavní zájmy dlužníků jsou soustředěny v České republice.
- II. **Zjišťuje se úpadek dlužníků: Miroslav Beznoska**, narozen 15. 11. 1974, IČO 654 47 794, a **Jiřina Beznosková**, narozena 15. 12. 1976, oba bytem Jiráskova 831, 252 28 Černošice.
- III. Insolvenčním správcem se ustanovuje: **Mgr. Marek Reichel**, IČO 662 52 504, sídlem Wolkerova 2, 678 01 Blansko, provozovna Plynárenská 671, 280 02 Kolín.
- IV. Soud povoluje řešení úpadku dlužníků **oddlužením**.
- V. Účinky rozhodnutí o úpadku nastávají okamžikem zveřejnění tohoto rozhodnutí v insolvenčním rejstříku.
- VI. Insolvenčnímu správci se ukládá, aby **nejpozději do 30 dnů** po uplynutí lhůty k přihlášení pohledávek podal zprávu o přezkumu, zprávu pro oddlužení a předložil soupis majetkové podstaty.
- VII. **Věřitelé**, kteří dosud nepřihlásili své pohledávky, **se vyzývají**, aby tak učinili ve lhůtě dvou měsíců ode dne zveřejnění tohoto usnesení v insolvenčním rejstříku. Přihlášky pohledávek se podávají, a pouze na formuláři, který je zveřejněn Ministerstvem spravedlnosti způsobem umožňujícím dálkový přístup na webových stránkách . K přihláškám, které budou podány později, insolvenční soud nepřihlíží, a takto přihlášené

pohledávky nebudou v insolvenčním řízení uspokojeny. Přihlašují se i pohledávky, které již byly uplatněny u soudu, jakož i pohledávky vykonatelné včetně těch, které jsou vymáhány výkonem rozhodnutí nebo exekucí. Přihlásit lze i pohledávku nesplatnou nebo pohledávku vázanou na podmínu. Pohledávky věřitelů vázané na splnění rozvazovací podmínky se považují v insolvenčním řízení za nepodmíněné, dokud rozvazovací podmínka není splněna. Na pohledávky věřitelů vázané na splnění odkládací podmínky nemá zahájení insolvenčního řízení vliv. K přihlášce pohledávky je třeba připojit listiny, kterých se přihláška dovolává. Uplynulím lhůty stanovené rozhodnutím o úpadku k podání přihlášky zaniká účinek spojený se zahájením insolvenčního řízení uvedený v § 109 odst. 3 IZ. Věřitel, u něhož mají dlužníci závazky, které pocházejí z jejich podnikatelské činnosti, může nejpozději spolu s přihláškou své pohledávky sdělit soudu, že nesouhlasí, aby úpadek dlužníků byl řešen oddlužením, toto své stanovisko odůvodní. Jinak platí, že věřitel souhlasí, aby se úpadek dlužníků řešil oddlužením (§ 389 odst. 2 písm. a) IZ).

- VIII. Věřitelé se dále vyzývají, aby neprodleně sdělili insolvenčnímu správci, jaká zajištovací práva uplatní na věcech dlužníků, právech, pohledávkách nebo jiných majetkových hodnotách. Pokud tak neučiní, má se za to, že právo na uspokojení přihlašované pohledávky ze zajištění v insolvenčním řízení **uplatněno nebylo**. V případě, že tak ve stanovené lhůtě neučiní, mohou odpovídat za škodu nebo jinou újmu vzniklou tím, že do majetkové podstaty nebude včas sepsán majetek dlužníků sloužící k zajištění, nebo tím, že nebudou včas zjištěna zajištovací práva. To neplatí, jsou-li tato zajištovací práva zřejmá z veřejného seznamu.
- IX. Věřitelé se dále vyzývají, aby neprodleně sdělili soudu, zda mají zájem o výkon funkce ve věřitelském orgánu. Dále sdělí soudu, kdo bude tuto funkci vykonávat a předloží soudu pověření či plnou moc pro výkon této funkce.
- X. Nezajištění věřitelé se vyzývají, aby **ve lhůtě 7 dnů od zveřejnění zprávy pro oddlužení v insolvenčním rejstříku navrhli konání schůze věřitelů**, na které rozhodnou o způsobu řešení oddlužení, případně stanovení jiné výše srážek při plnění oddlužení splátkovým kalendářem.

Nezajištění věřitelé se dále vyzývají, aby **ve lhůtě 7 dnů od zveřejnění zprávy pro oddlužení v insolvenčním rejstříku hlasovali i mimo schůzi věřitelů o způsobu řešení oddlužení** případně stanovení jiné výše splátek při plnění oddlužení splátkovým kalendářem. Pokud věřitelé zmeškají lhůtu pro svolání schůze věřitelů nebo lhůtu pro

hlasování mimo schůzi věřitelů, rozhodne o způsobu oddlužení, případně stanovení jiné výše splátek při plnění oddlužení splátkovým kalendářem se zpenězením majetkové podstaty, soud (§ 399 odst. 1, § 400 odst. 1 IZ).

- XI. Osoby, které mají závazky vůči dlužníkům, se vyzývají, aby napříště plnění neposkytovaly dlužníkům, ale insolvenčnímu správci.
- XII. Započtení vzájemných pohledávek dlužníků a věřitele je po rozhodnutí o úpadku připustné, jestliže zákonné podmínky tohoto započtení byly splněny před rozhodnutím o způsobu řešení úpadku, není-li dále stanoveno jinak.
- XIII. Dlužníkům se ukládá, aby po dobu trvání účinků oddlužení platili insolvenčnímu správci Mgr. Marku Reichelovi, IČO 662 52 504, se sídlem Wolkerova 2, 678 01 Blansko, k jeho rukám vždy ke každému 15. dni v měsíci z příjmu určených k uspokojování pohledávek, zálohu na odměnu ve výši 1 125,- Kč a náhradu hotových výdajů ve výši 225,- Kč spolu s příslušným DPH, je-li insolvenční správce plátce DPH. Poprvé jsou dlužníci povinni uhradit tuto částku insolvenčnímu správci nejpozději k poslednímu dni měsíce, v němž jim bylo povoleno oddlužení.
- XIV. Soud ukládá insolvenčnímu správci, aby neprodleně po doručení tohoto usnesení písemně oznámil dlužníkům číslo svého bankovního účtu pro poukazování záloh na jeho odměnu a náhradu hotových výdajů, sdělil jim, zda je plátcem daně z přidané hodnoty a jakou celkovou výši měsíčních záloh na jeho odměnu a náhradu hotových výdajů, včetně daně z přidané hodnoty, jsou dlužníci povinni platit.
- XV. Dlužníkům se ukládá, aby ve lhůtě 10 dnů od doručení tohoto rozhodnutí sdělili insolvenčnímu správci, zda mají věřitele s obvyklým místem pobytu, bydlištěm nebo sídlem v některém z členských států Evropské unie (vyjma České republiky), a tyto věřitele rádně označili jejich názvem a sídlem.
- XVI. Rozhodnutí insolvenčního soudu budou zveřejňována v insolvenčním rejstříku. Soud nebude zveřejňovat svá rozhodnutí v hromadných sdělovacích prostředcích.

Poučení:

Rozhodnutí se neodůvodňuje (ustanovení § 169 odst. 2 o.s.r.), neboť soud plně vyhověl návrhu dlužníka, u něhož byl zjištěn úpadek dle § 3 odst. 1 IZ a věřitelé neuplatnili stanovisko dle § 389 odst. 2 písm. a) a nebyly zde pochybnosti podle § 397 odst. 1.

Proti bodu I. výroku může podat odvolání pouze dlužník a věřitelé z důvodu nesprávného posouzení mezinárodní příslušnosti (§ 427 odst. 3 insolvenčního zákona).

Proti výroku III. tohoto usnesení lze podat odvolání do 15 dnů ode dne jeho doručení k Vrchnímu soudu v Praze prostřednictvím zdejšího soudu. V odvolání lze však namítat pouze to, že ustanovený insolvenční správce nesplňuje podmínky pro ustanovení, nebo že není nepodjatý (§ 26 IZ).

Proti ostatním výrokům tohoto usnesení není odvolání přípustné.

Lhůta k podání odvolání proti tomuto usnesení začíná dlužníku a osobám, které mají v insolvenčním řízení dle tohoto usnesení něco vykonat, běžet ode dne, kdy jim bylo toto usnesení doručeno zvláštním způsobem.

Dlužník je i nadále povinen zdržet se nakládání s majetkovou podstatou a majetkem, který do ní může náležet, pokud by mělo jít o podstatné změny ve skladbě, využití nebo určení tohoto majetku nebo o jeho nikoli zanedbatelné zmenšení (§ 111 odst. 1 IZ).

Dlužník má povinnost poskytnout insolvenčnímu správci všeobecnou součinnost, zejména dbát jeho pokynů (§ 210 odst. 1 IZ).

Pravost, výši a pořadí všech přihlášených pohledávek mohou popírat insolvenční správce, dlužník a přihlášení věřitelé; popření pohledávky lze vzít zpět (§ 192 odst. 1). Věřitelé, kteří chtějí popřít pravost, výši či pořadí pohledávky jiného věřitele, musí tak učinit písemným podáním na formuláři, zveřejněném na internetovém portále Ministerstva spravedlnosti ČR - www.justice.cz doručeném insolvenčnímu soudu nejpozději do 10 dnů po uplynutí lhůty k přihlašování pohledávek; v případě řešení úpadku oddlužením lhůta neskončí dříve než 7 dní ode dne zveřejnění přihlášky pohledávky v insolvenčním rejstříku. Podání musí obsahovat náležitosti jako žaloba a musí být patrno, zda se popírá pravost, výše nebo pořadí pohledávky.

Věřitelé mohou o přijetí způsobu oddlužení hlasovat mimo schůzi věřitelů písemným hlasovacím lístkem na formuláři, který je zveřejněn Ministerstvem spravedlnosti způsobem umožňujícím dálkový přístup. K hlasu věřitele prostřednictvím hlasovacího lístku bude soud přihlížet, jen bude-li podání obsahující všechny náležitosti odesláno insolvenčnímu soudu nejpozději ve lhůtě 7 dnů od zveřejnění zprávy pro oddlužení v insolvenčním rejstříku (§ 136 odst. 2 písm. i) IZ).

Praha 20. září 2019

JUDr. Jitka Drobná
samosoudkyně



HARTMANN
JELÍNEK
FRÁŇA
a partneri

ADVOVÁTNÍ KANCELÁŘ
HARTMANN, JELÍNEK
FRÁŇA A PARTNERI, s.r.o.

Uradec Králové, 500 03
Malé náměstí 124
Tel.: +420 495 554 081
E-mail: recepciekh@hjf.cz
www.hjf.cz

Praha 8, 186 00
Sokolovská 5/49
Tel.: +420 225 000 400
E-mail: recepcieph@hjf.cz
www.hjf.cz

Náchod, 547 01
Masarykovo nám. 69
Tel.: +420 491 427 148
E-mail: recepcienachod@hjf.cz
www.hjf.cz

PARTNERI
JUDr. Jiří Hartmann
JUDr. Pavel Fráňa, Ph.D.
JUDr. Jan Malý
JUDr. Ondřej Moravec, Ph.D.
JUDr. Andrea Vojtěchová, Ph.D.
JUDr. Jiří Janeček

Mgr. Marek Reichel, insolvenční správce
IČO: 66252504
Wolkerova 2,
678 01 Blansko
ID datové schránky y8zyff5p

Ke sp. zn.: **KSPH 71 INS 2736/2019**

V Praze dne 5. dubna 2022

Zástavní věřitel: **WPB Capital, spořitelní družstvo v likvidaci,**
IČO: 25780450,
sídlem Kamenná 835/13, 639 00 Brno
zast. **JUDr. Jiřím Hartmannem**, advokátem s ev. č. ČAK 00806,
Advokátní kanceláře Hartmann, Jelínek, Fráňa a partneri, s.r.o.,
se sídlem Sokolovská 49/5, 186 00 Praha

Dlužníci: **Jiřina Beznosková,**
nar. 15. 12. 1976,
bytem Jiráskova 831, 252 28 Černošice

a

Miroslav Beznoska,
IČO 65447794,
sídlem Jiráskova 831, 252 28 Černošice

POKYN ZÁSTAVNÍHO VĚŘITELE KE ZPENĚŽENÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ V MAJETKOVÉ PODSTATĚ DLUŽNÍKŮ

*Bez příloh
Datovou schránkou*

Advokátní kancelář Hartmann, Jelínek, Fráňa a partneri, s.r.o.
zapsaná u rejstříkového soudu v Praze, C 173997, IČO: 24784681, IDIČ: CZ24784681

I.

Zástavní věřitel tímto dává Mgr. Marku Reichelovi, insolvenčnímu správci shora označených insolvenčních dlužníků Jiřiny Beznoskové a Miroslava Beznosky, následující pokyn ke zpeněžení nemovitých věcí nacházejících se v majetkové podstatě dlužníků, které jsou předmětem zajištění pohledávky zástavního věřitele.

Nemovité věci, a to

- pozemek parc. č. 1276, jehož součástí je stavba č. čp. 831, rodinný dům,
- pozemek parc. č. 1277
- rodinný dům č. p. 831 stojící na pozemku parc. č. 1276,

to vše v obci Černošice, katastrální území Černošice, zapsané na LV č. 1933 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ,

nechť jsou v rámci insolvenčního řízení zpeněženy dobrovolnou dražbou ve smyslu zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách.

Dražebníkem nechť je společnost **JKM REAL s.r.o.**, IČO 287 65 401, se sídlem Pod Lesem 197/16, Roudnička, 500 02 Hradec Králové. Odměna této společnosti na základě smlouvy o provedené dražbě uzavřené s insolvenčním správcem bude činit v souladu s ustanovením § 298 odst. 4 zák. č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), 5 % z výtežku zpeněžení, a to včetně DPH.

Povinností dražebníka bude zajistit na jeho náklady vypracování aktuálního znaleckého posudku stanovujícího celkovou obvyklou cenu všech výše uvedených nemovitých věcí. Nejnižší podání pak musí činit částku odpovídající ceně dle takto vyhotoveného znaleckého posudku.

WPB Capital, spořitelní družstvo v likvidaci

JUDr. Jiří Hartmann,
advokát

Výstup z insolvenčního rejstříku

Zadaná vyhledávací kritéria:

Údaje platné ke dni: 13.05.2022 - 13:15
Počet nalezených dlužníků 1

1 / 1

Spisová značka: KSPH 71 INS 2736 / 2019 Vedené u Krajského soudu v Praze
Jméno/název: Jiřina Beznosková
IČ:
Rodné číslo / Datum nar.: 766215/0045 / 15.12.1976
Bydliště: Černošice, Jiráskova 831, PSČ 252 28, Okres Praha-západ
Jméno/název: Miroslav Beznoska
IČ: 66447794
Rodné číslo / Datum nar.: 741115/6973 / 15.11.1974
Sídlo společnosti: Černošice, Jiráskova 831, PSČ 252 28, Okres Praha-západ
Stav řízení: Povolen oddlužení

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 13.05.2022 13:15:02

Okres: CZ020A Praha-západ

Obec: 539139 Černošice

Kat. území: 620386 Černošice

List vlastnictví: 1933

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný

Identifikátor

Podíl

Vlastnické právo

Beznoska Miroslav, Jiráskova 831, 25228 Černošice

741115/6973

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
---------	--------------------------	--------------	----------------	----------------

1276	210	zastavěná plocha a nádvoří		
------	-----	-------------------------------	--	--

Součástí je stavba: Černošice, č.p. 831, rod.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: 1276

1277	510	zahrada
------	-----	---------

zemědělský půdní
fond

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

C Věcná práva zatěžující nemovitost v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

dle smlouvy o úvěru č. 1100000336 ve výši 2.000.000,- Kč a příslušenství
budoucí pohledávky, které vzniknou ode dne uzavření Smlouvy o Úvěru do 31.5.2036
do výše 3.000.000,- Kč
budoucí pohledávky, které vzniknou ode dne uzavření Zástavní smlouvy do 31.5.2036
do výše 3.000.000,- Kč

Oprávnění pro

WPB Capital, spořitelní družstvo v likvidaci, Kamenná
835/13, Štýřice, 63900 Brno, RČ/IČO: 25780450

Povinnost k

Parcela: 1276, Parcelská: 1277

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 20.05.2011. Právní
účinky vkladu práva ke dni 23.05.2011.

V-4200/2011-210

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

pohledávka ve výši 40.462,- Kč

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Praha - západ,
Sokolovská 855/225, Vysočany, 19000 Praha

Povinnost k

Parcela: 1276, Parcelská: 1277

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§
104i zákona č. 582/1991 Sb.) č.j. 42010-220/8030/14.11.2018-01734/LK - 1 ze
dne 14.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.11.2018 13:01:44. Zápis
proveden dne 06.12.2018.

V-14734/2018-210

Pořadí k 14.11.2018 13:01

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

pohledávka ve výši 385.336,- Kč

Oprávnění pro

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 13.05.2022 13:15:02

Okres: CZ020A Praha-západ

Obec: 539139 Černošice

Kat.Území: 620386 Černošice

List vlastnictví: 1933

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Praha - západ,
Sokolovská 855/225, Vysočany, 19000 Praha

Povinnost k

Parcela: 1276, Parcела: 1277

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) č.j. 42010-220/8030/14.11.2018-01737/LK - 1 ze dne 14.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.11.2018 13:01:50. Zápis proveden dne 06.12.2018.

v-14737/2018-210

Pořadí k 14.11.2018 13:01

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

pohledávka ve výši 38.984,- Kč

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Praha - západ,
Sokolovská 855/225, Vysočany, 19000 Praha

Povinnost k

Parcela: 1276, Parcела: 1277

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) č.j. 42010-220/8030/14.11.2018-01739/LK - 1 ze dne 14.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.11.2018 13:01:56. Zápis proveden dne 06.12.2018.

v-14738/2018-210

Pořadí k 14.11.2018 13:01

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

Beznoska Miroslav, Jiráskova 831, 25228 Černošice,
RČ/IČO: 741115/6973

Listina Vyznamenání soudního exekutora o zahájení exekuce 003 EX 9311/17-14 k 206 EXE 5874/2017 ze dne 26.04.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.04.2017 00:44:44. Zápis proveden dne 02.05.2017; uloženo na prac. Praha

Z-19539/2017-101

Související zápis

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 1276, Parcела: 1277

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 003 EX 9311/17-15 ze dne 26.04.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.04.2017 00:44:15. Zápis proveden dne 03.05.2017; uloženo na prac. Praha-západ

Z-2968/2017-210

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 13.05.2022 13:15:02

Okres: CZ020A Praha-západ
Kat.území: 620386 Černošice

Obec: 539139 Černošice

List vlastnictví: 1933

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Související zápisy

Dražební vyhláška

Povinnost k

Parcela: 1276, Parcела: 1277

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání 003 EX 9311/17-57 ze dne 18.01.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.01.2018 00:10:38. Zápis proveden dne 22.01.2018; uloženo na prac. Praha-západ

Z-410/2018-210

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání 003 EX 9311/17-80 - odročení dražby ze dne 09.05.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.05.2018 00:16:12. Zápis proveden dne 16.05.2018; uloženo na prac. Praha-západ

Z-2981/2018-210

◦ Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Struminský, Komorní 4, 737 01 Český Těšín
Povinnost k

Beznoska Miroslav, Jiráskova 831, 25228 Černošice,
RČ/IČO: 741115/6973

Listina Vyrozmění soudního exekutora o zahájení exekuce 201 EX-01486/2018 -014 Exekutorský úřad Karviná - soudní exekutor Mgr. Simona Kiselová ze dne 28.05.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.06.2018 09:16:58. Zápis proveden dne 06.06.2018; uloženo na prac. Karviná

Z-2329/2018-803

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 1276, Parcела: 1277

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 201 EX 01486/18-025 ze dne 03.06.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.06.2018 09:16:08. Zápis proveden dne 06.06.2018; uloženo na prac. Praha-západ

Z-3513/2018-210

Listina Vyrozmění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení , Exekuční příkaz čj. 201 EX 01486/18-025 ze dne 3.6.2018 nabyl právní moci dne 18.6.2018. Právní moc ke dni 18.06.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.09.2018 17:16:11. Zápis proveden dne 14.09.2018; uloženo na prac. Praha-západ

Z-5418/2018-210

◦ Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46
101 00 Praha 10

Povinnost k

Beznoska Miroslav, Jiráskova 831, 25228 Černošice,
RČ/IČO: 741115/6973

Listina Vyrozmění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 6801/18-33 k 206 EXE-8087/2018 ze dne 25.09.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.09.2018 15:07:14. Zápis proveden dne 27.09.2018; uloženo na prac. Praha

Z-31480/2018-101

◦ Zahájení exekuce

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitosti ČR Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 13.05.2022 13:15:02

Okres: CZ020A Praha-západ

Obec: 539139 Černošice

Kat.území: 620386 Černošice

List vlastnictví: 1933

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Peroutka, Revoluční 48, 430 01 Chomutov

Povinnost k

Beznoska Miroslav, Jiráskova 831, 25228 Černošice,
RČ/IČO: 741115/6973

Listina Vyrozmění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Chomutov,
č.j. 135 EX-821/2019 -36 ze dne 14.02.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku
15.02.2019 08:31:50. Zápis proveden dne 15.02.2019; uloženo na prac. Chomutov
Z-961/2019-503

Související zápis

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 1276, Parcelská: 1277

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 135 EX 821/19-58 ze dne
15.02.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.02.2019 14:51:20. Zápis
proveden dne 19.02.2019; uloženo na prac. Praha-západ

Z-1329/2019-210

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva darovací ze dne 04.08.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.08.2010.

V-6355/2010-210

Pro: Beznoska Miroslav, Jiráskova 831, 25228 Černošice

RČ/IČO: 741115/6973

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m ²]
1277	42210	36
	42312	474

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.

Vyhodnotil:

Český úřad zeměřický a katastrální - SCD
Vyhodoveno dálkovým přístupem

Podpis, razitko:

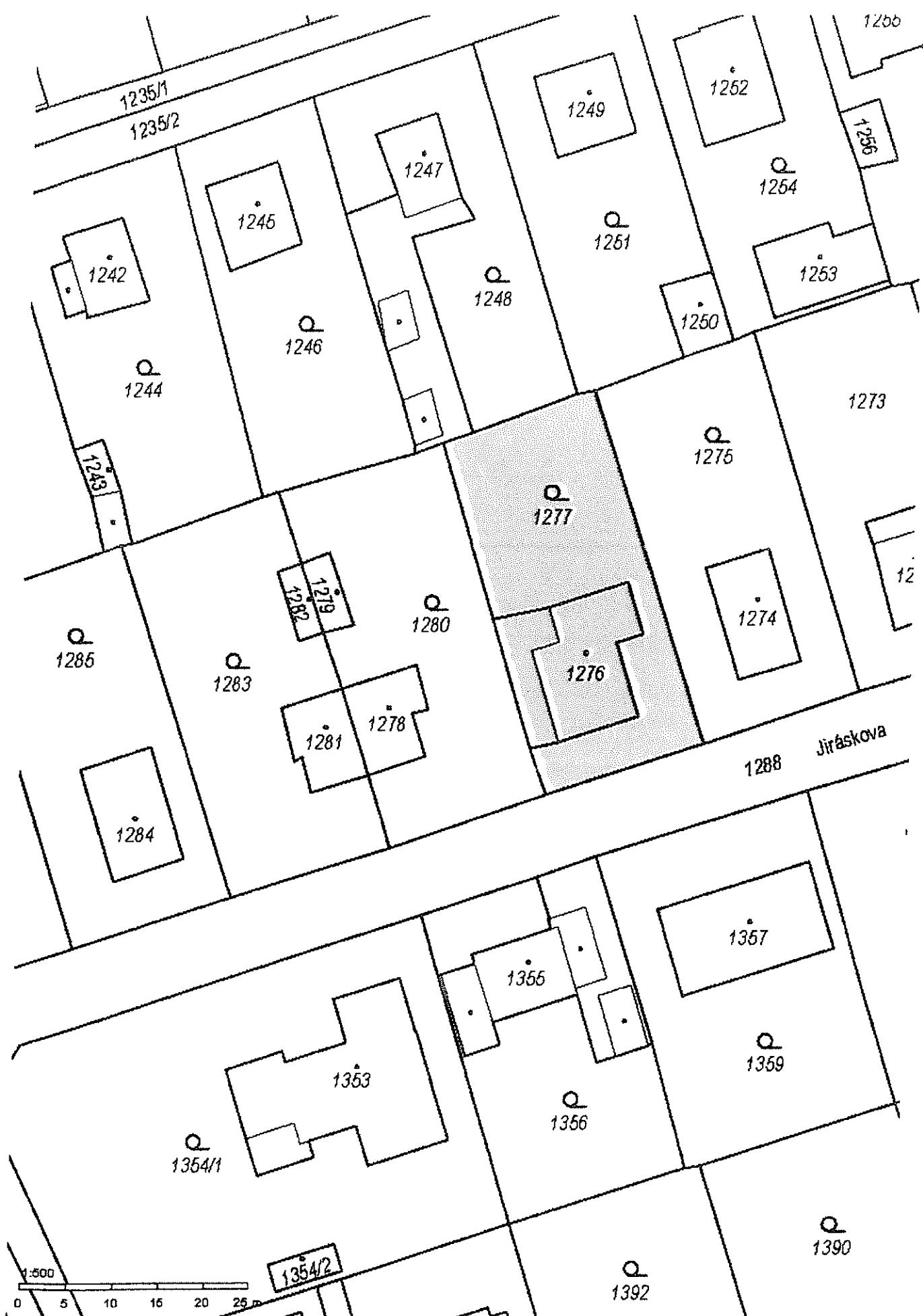
JIŘÍ MELICH
značec z oboru ekonomika - nemovitosti
Karla Čapka 681/2
500 02 HRADEC KRÁLOVÉ 2
tel. 602 320 276, IČ: 422 31 256
e-mail: melich@wo.cz
web: www.melich.cz

Vyhodoveno: 13.05.2022 13:22:53

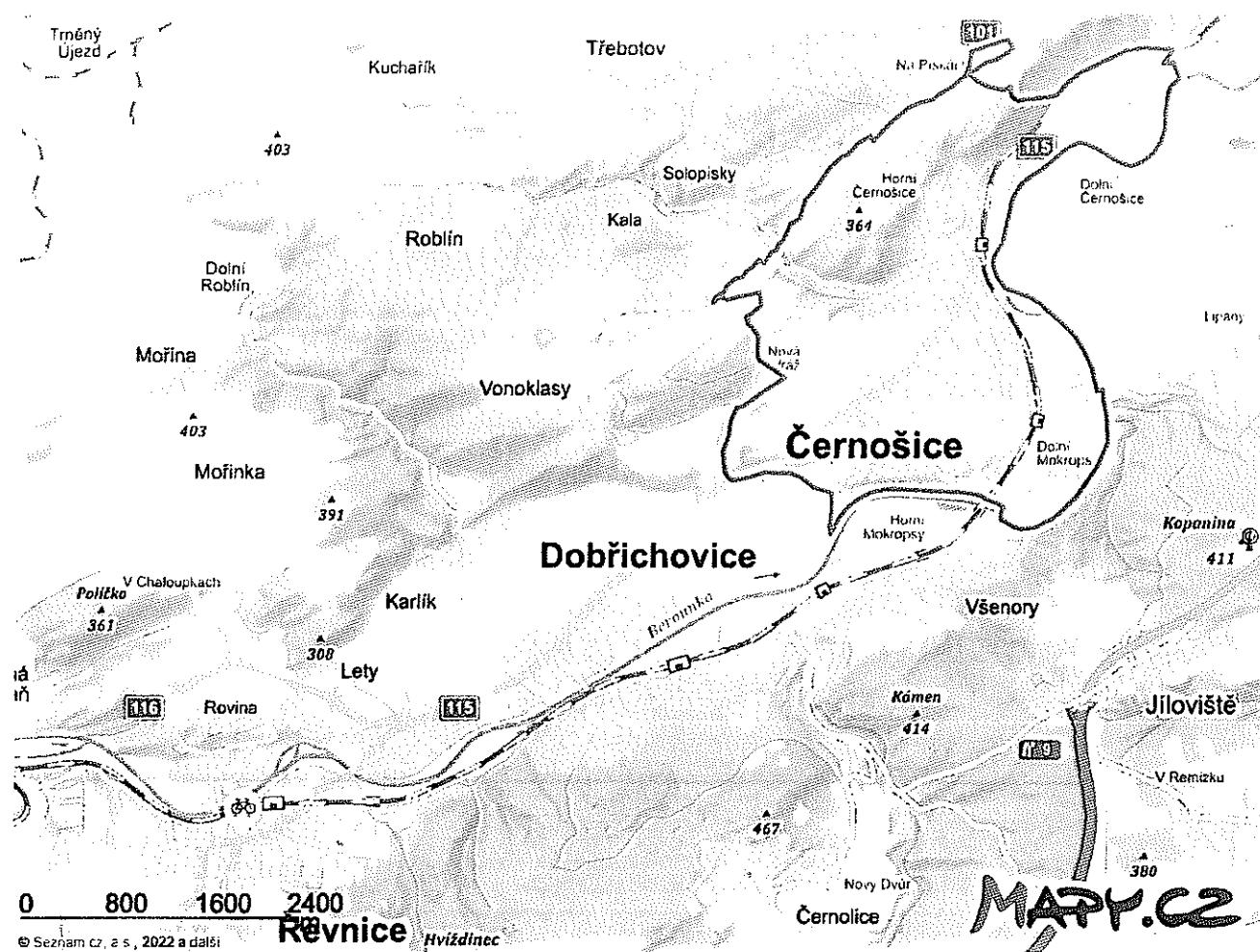
Řízení PÚ:

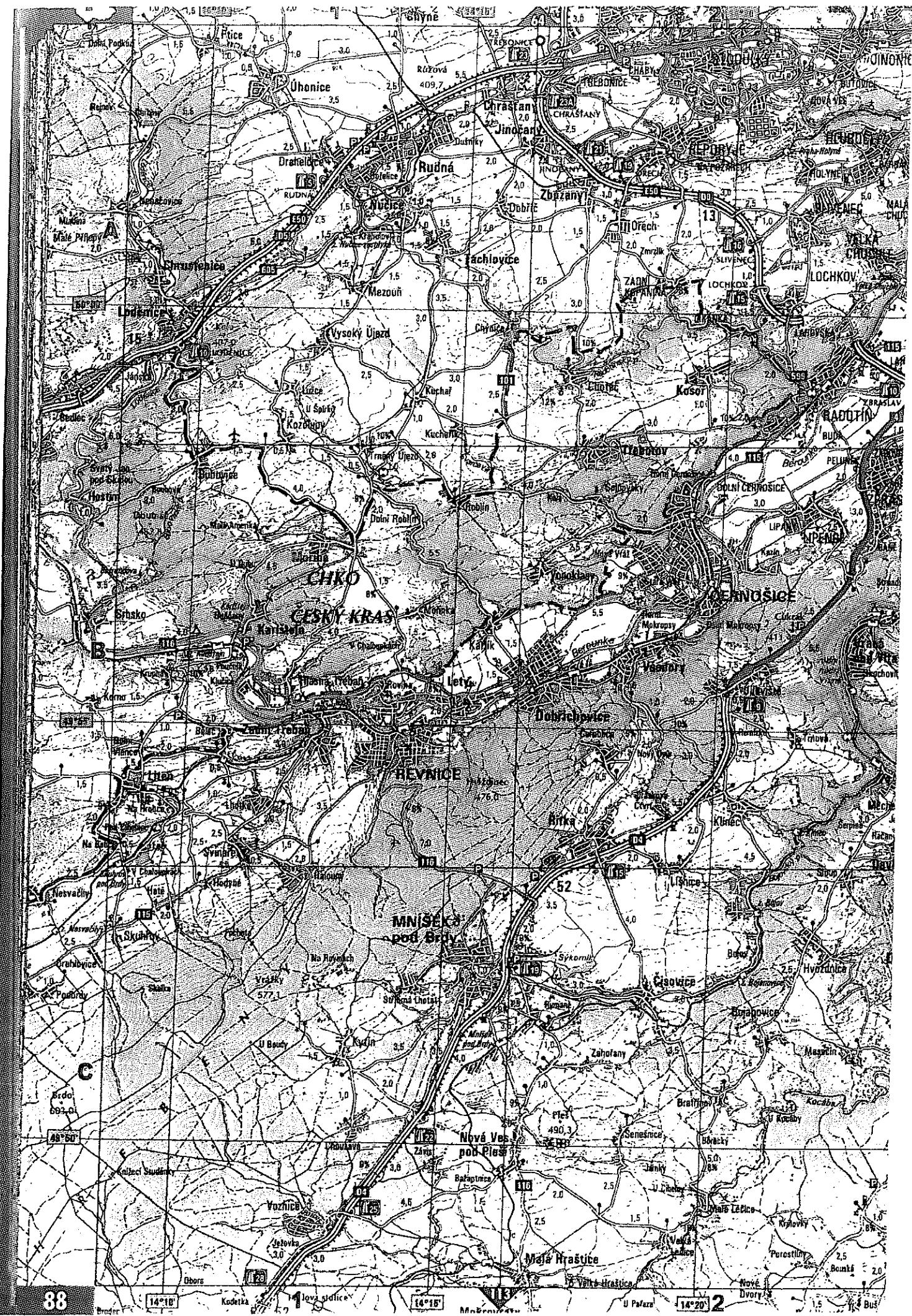
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.
strana 4

SNÍMEK KATASTRÁLNÍ MAPY









14.05.22 22:03

Jiráskova 831 (Adresa) • Mapy.cz



REALIZOVANÉ SMLUVNÍ VZTAHY

KONSTRUKCE BUDOVY: Cihla a dříši

POČET JEDNOTEK: 1 →

POČET PODLAŽÍ: 2 →

STÁŘÍ BUDOVY:

10 let a starší →

vybrat vše / zrušit vše

Na Městu		km	cena / m ²	cena	plocha	pozemky	adresa	čtevřít
<input type="checkbox"/>	0.2	154 371,-	16 950 000,-	10 m ²	606 m ²	809	ul. Štěpánka Če	
<input type="checkbox"/>	0.0	128 191,-	12 400 000,-	37 m ²	458 m ²	830	ul. Jiráskova, Če	
<input type="checkbox"/>	1.1	127 071,-	14 950 000,-	118 m ²	799 m ²	1108	ul. Žatecká, Če	
<input type="checkbox"/>	0.8	109 614,-	9 600 000,-	68 m ²	956 m ²	276	ul. Karlovarská, Č	
<input type="checkbox"/>	0.6	107 250,-	15 000 000,-	40 m ²	818 m ²	1723	ul. Mokropská, Č	
<input checked="" type="checkbox"/>	1	103 667,-	14 500 000,-	74 m ²	755 m ²	1161	ul. Táborská, Čer	
<input type="checkbox"/>	0.6	101 150,-	7 999 000,-	75 m ²	1 862 m ²	284	ul. Karlovarská, Č	
<input type="checkbox"/>	1.1	92 474,-	8 000 000,-	97 m ²	842 m ²	1892	ul. Táborská, Čer	
<input type="checkbox"/>	1	71 494,-	10 000 000,-	114 m ²	745 m ²	1161	ul. Táborská, Čer	
<input type="checkbox"/>	1.4	63 859,-	9 600 000,-	131 m ²	465 m ²	1541	ul. Matyona, Č	

KONSTRUKCE BUDOVY: Cihla a dříši

UPRAVIT

LOKALITA

Jiráskova 831

Cernošice (část obce), Černošice

Odhad ceny nemovitosti

Odhad vypočten z dostupných cen 10 nejblížích podobných budov. Pozor, takový výpočet může být nepřesný.

80 374,- Kč/m²

9 725 266,- Kč

PLOCHA: 121 m² →

Reset výběru

Indikátor vhodného výběru

Srovnávacích (cenovým) užití

Obecně
vybrané údaje

Dostupné
služby
18 CM, 2
PDF

 Školení

Jiří
Melich
 500
Kč

LAHOVA PLOCHA: 121 m²

STRUKCE BUDOVY: Cihla a další

ET JEDNOTEK: 1

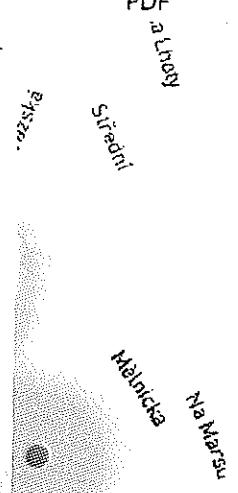
ET PODLAŽÍ: 2

ŘÍ BUDOVY: 10 let a starší

vše / zrušit vše

						otevřít
0.2	154 371,-	16 950 000,-	110 m ²	<u>606 m²</u>	809 ul. Svatopluka Č	
0.0	128 191,-	12 400 000,-	97 m ²	<u>458 m²</u>	830 ul. Jiráskova	<input type="radio"/> Základní mapa - Seznam
1.1	127 071,-	14 950 000,-	118 m ²	<u>799 m²</u>	1108 ul. Žatecká	<input type="radio"/> Letecká mapa
0.8	109 614,-	9 600 000,-	88 m ²	<u>956 m²</u>	276 ul. Karlštejns	<input checked="" type="checkbox"/> KRIMINALITA
0.6	107 250,-	15 000 000,-	140 m ²	<u>818 m²</u>	1723 ul. Mokropes	<input type="radio"/> ZÁPLAV. OBLASTI
1	103 667,-	14 500 000,-	140 m ²	<u>795 m²</u>	1161 ul. Táborská	<input type="radio"/> HLUKOVÁ ZÁTĚŽ
0.6	101 150,-	7 999 000,-	79 m ²	<u>1 862 m²</u>	284 ul. Karlštejns	<input type="radio"/> ÚZEMNÍ PLÁN
1.1	82 474,-	8 000 000,-	97 m ²	<u>812 m²</u>	1892 ul. Táborská	<input type="checkbox"/> Zobrazit kupní listiny
1	71 494,-	10 000 000,-	140 m ²	<u>795 m²</u>	1161 ul. Táborská	<input type="checkbox"/> Zobrazit parcely z KN
1.4	63 859,-	9 600 000,-	150 m ²	<u>405 m²</u>	1541 ul. Mokropes	<input type="checkbox"/> Věcná břemena
0.6	6 579,-	830 000,-	126 m ²	<u>1 640 m²</u>	1520 ul. Dobřichov	

[© Mapbox](#) [© OpenStreetMap](#) [Improve this map](#)



- Základní mapa - OSM
- Základní mapa - Seznam
- Letecká mapa
- KRIMINALITA
- ZÁPLAV. OBLASTI
- HLUKOVÁ ZÁTĚŽ
- ÚZEMNÍ PLÁN
- Zobrazit kupní listiny
- Zobrazit parcely z KN
- Věcná břemena