Oberbank AG
pobočka Česká republika

Tržní ocenění číslo 27/403/2022

podle metodiky Oberbank AG

NEMOVITÁ VĚC	**Rodinný dům - bez nebytových prostor, č.p. 99 jež je součástí pozemku parc. č. 276/7 zastavěná plocha a nádvoří. Pozemek parc. č. 276/10 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova garáže bez č.p. Pozemek parc. č. 276/9 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova zahradního posezení a dále pozemek parc. č. 276/4 trvalý travní porost, jež tvoří zahradu RD. Vše v obci Praha, katastrální území Nedvězí u Říčan. Zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha. Vše LV č. 182.**
Adresa nemovité věci:	Hájová 99 / 17, 10300 Praha - Nedvězí u Říčan
Katastrální údaje:	Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Nedvězí u Říčan, kód k.ú. 702323, LV 182
Ostatní stavby:	venkovní úpravy, garáž, vedlejší stavba
Pozemky:	276/4, 276/7, 276/9, 276/10
Vlastník stavby:	Mgr. Markéta Jankovská, Poštovní 625, 46861 Desná, spoluvlastnický podíl: 1 / 2 Ing. Tomáš Volejníček, U Zvonařky 2536/1d, 12000 Praha, spoluvlastnický podíl: 1 / 2
Vlastník pozemku:	Mgr. Markéta Jankovská, Poštovní 625, 46861 Desná, spoluvlastnický podíl: 1 / 2 Ing. Tomáš Volejníček, U Zvonařky 2536/1d, 12000 Praha, spoluvlastnický podíl: 1 / 2

OBJEDNATEL :	**CELKOM dotace s.r.o., Markéta Jankovská, 31.03.2022**	**Číslo klienta:**
Adresa objednatele:	Žižkov II 1206, 580 01 Havlíčkův Brod	
	telefon: 723845238	e-mail: jankovska@dotace2009.cz
	IČ: 01913603	DIČ:

ZHOTOVITEL :	**Ing. Luděk Havlíček**	
Adresa zhotovitele:	Boční 96, 251 69 Velké Popovice - Brtnice	
	telefon: +420 721 302 407	e-mail: odhady.havlicek@gmail.com
	IČ: 04261062	DIČ:

ÚČEL OCENĚNÍ:	**Pro účely úvěrového řízení (ocenění stávajícího stavu)**
Účel úvěru:	☐ koupě ☐ výstavba ☐ změna stavby ☐ rekonstrukce ☐ leasing ☒ jiné

KONTAKTNÍ ÚDAJE BANKÉŘE / BANKÉŘKY		
Pobočka:	Brno, Trnitá	
Jméno bankéře / bankéřky:	Jakub Metelka	
	telefon: 724 379 510	e-mail: Jakub.Metelka@oberbank.cz
Číslo klienta:		





	Současný stav	Budoucí stav
TRŽNÍ HODNOTA	**12 000 000 Kč**	

Datum místního šetření: 06.04.2022 Datum zpracování : 07.04.2022

Počet stran: 37 stran Počet příloh: 22 Zpracováno programem NEMExpress verze: 2.1.82

V Praze, dne 07.04.2022 **Otisk razítka** **Ing. Luděk Havlíček**



STAV POSUZOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI ☒ stavba dokončena v r. 1975 ☒ změna stavby v r. 2009
☐ rekonstrukce v r.

Rekonstrukce: ☒ celková ☐ dílčí ☐ střecha ☐ fasáda, zateplení ☐ okna, dveře ☐ ostatní

SOUČASNÝ STAV				BUDOUCÍ STAV			
Konstrukce:	☒ zděné ☐ kovové	☐ betonové ☐ dřevěné	☐ montované ☐ jiné	Konstrukce:	☐ zděné ☐ kovové	☐ betonové ☐ dřevěné	☐ montované ☐ jiné
Využití:	☒ bydlení ☐ bydl., podn.	☐ pronájem ☐ část. obsazen	☐ podnikání ☐ volný objekt	Využití:	☒ bydlení ☐ bydl., podn.	☐ pronájem ☐ část. obsazen	☐ podnikání ☐ volný objekt
Okolí:	☒ bytová zóna ☐ ostatní	☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna		Okolí :	☒ bytová zóna ☐ ostatní	☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna	
Příjezd:	☒ zpevněná komunikace			Příjezd:	☒ zpevněná komunikace		
Přípojky:	☒ / ☐ voda ☒ / ☐ elektro	☒ / ☐ kanalizace	☒ / ☐ plyn ☐ telefon	Přípojky:	☐ / ☒ voda ☒ / ☐ elektro	☐ / ☒ kanalizace	☒ / ☐ plyn ☒ 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:	Širší centrum - zástavba RD		
Počet obyvatel:	1 335 084 (stagnace)		
Stavebně technický stav stavby:	dobře udržovaná		
Vytápění:	ústřední / etážové - plyn		
Energetický průkaz stavby:	Není		
Prodejnost nemovité věci:	prodejná do 6 měsíců		

RODINNÝ DŮM

SOUČASNÝ STAV							BUDOUCÍ STAV					
Typ	PP RD Obytná/ Nebyt.	Garáž	Pozemky výměra	OP	ZP	Rozesta-věnost	Typ	PP RD Obytná/ Nebyt.	Garáž	Pozemky výměra	OP	ZP
	m^2	ks	m^2	m^3	m^2	%		m^2	ks	m^2	m^3	m^2
5+kk	167 / 0	0	636	1 188	85	100,00		/	0	636		

KUPNÍ CENA	VYHODNOCENÍ KUPNÍ CENY
6 990 000 Kč	Nemovitá věc aktuálně není předmětem prodeje. Nabývacím titulem je **Smlouva kupní ze dne 23.11.2018.** Vzhledem k datu transakce a překotnému vývoji cen obdobných nemovitých věcí v dané lokalitě nebyla tehdejší kupní cena zohledněna při určení současné, tržní hodnoty.

REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI		
	Současný stav	**Budoucí stav**
Porovnávací hodnota	12 034 275 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	10 199 100 Kč	0 Kč
Tržní hodnota	**12 000 000 Kč**	
- z toho hodnota pozemku	5 406 000 Kč	0 Kč

Minimální cena v rekonstrukci	**x**	
Vklad investice do nemovité věci	**0 Kč**	**x**
Reprodukční cena pro pojištění	**6 892 000 Kč**	**0 Kč**
- z toho hlavní budova	5 418 000 Kč	0 Kč
- ostatní objekty	1 474 000 Kč	0 Kč

Komentář ke stanovení ceny obvyklé posuzovaných nemovitých věcí a vhodnosti zástavy

Odhad tržní hodnoty byl proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot a parametrů. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané věci nemovité, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s věcmi nemovitými ve vztahu nabídky a poptávky a s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, lokalita věci nemovité, občanská vybavenost, dopravní dostupnost a obslužnost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí atd.
Hlavní důraz při stanovení tržní hodnoty byl kladen na výsledek porovnávací metody. Jelikož v dané lokalitě nelze získat dostatečné množství realizovaných cen obdobných RD, byly použity pro porovnání i RD z nabídek RK. Proto byla stanovována tržní hodnota.

Oceňovaná nemovitá věc svým provedením a vybavením spadá do segmentu dobře udržovaných RD v okrajových částech hlavního města Prahy. RD je po rozsáhlé rekonstrukci se zahradou, na které stojí samostatná, zděná garáž, starší bazén, a zděná budova zahradního posezení. V širší lokalitě se obdobné RD obchodují. Dva RD jsou z nedalekých, okrajových částí města Říčany a dva RD jsou z okolních menších obcích, z nichž jedna ještě spadá do KÚ hlavního města. Charakterem jde o srovnatelné lokality. Pro porovnání byly požity 3 RD z nabídek RK. Dále byl použit jeden RD se známou, realizovanou cenou. Ve třech případech jde o RD se stářím cca 10 let v dobrém, stavebně technickém stavu. V jednom případě jde o novostavbu, což bylo zohledněno výraznější srážkou. Veškeré rozdíly mezi porovnávanými věcmi nemovitými (lokalita, stavebně technický stav, příslušenství, velikost zap. plochy atd. …) byly dostatečně ošetřeny v rámci porovnávací metody. Proto byla jednotková cena stanovená porovnávací metodou volena v polovině výsledného cenového intervalu. V současném stavu z titulu stavebně technického stavu, velikosti zahrady, lokality, občanské vybavenosti, příslušenství, vybavení atp.

Výslednou tržní hodnotu tvoří stavba RD a příslušenství (oplocení, přípojky IS, garáž, bazén, zděné posezení…) vč. pozemku.

Podmínky vhodnosti zástavy
Věc nemovitou hodnotím jako vhodnou k zástavě v současném stavu za předpokladu že:

- Na oceňované věci nemovité nebudou váznout žádná omezení vlastnických práv se zásadním vlivem na tržní hodnotu,
- Oceňovaná věc nemovitá ani její část nebude pronajata na dobu neurčitou a za nevýhodných podmínek,
- Hodnota je dále platná za předpokladu, že veškeré předložené podklady a informace sdělené při obhlídce jsou pravdivé a dodané listinné dokumenty jsou platné. V případě zjištění, že předložené podklady jsou neplatné, pozbývá tento odhad své platnosti a odhadce dále nenese za jeho použití žádnou zodpovědnost.

Tržní hodnota je platná 6 měsíců od vyhotovení odhadu.
Tržní hodnota současná je platná za předpokladu stabilního trhu s obdobnými nem. věcmi bez zásadních volatilit.

Místopis (charakteristika obce, poloha nemovité věci v obci)

RD je situován v ulici v okrajové části Prahy – Nedvězí. Nachází se ve slepé ulici bez výrazného provozu. Přístup pro pěší je rovněž z ulice Břízová. Zástavbu v nejbližším okolí tvoří novější i starší RD. Jižním směrem je v sousedství již jen přírodní koridor na březích potoku Rokytka. V širším okolí, severně od RD aktuálně probíhá další, developerská výstavba RD. Vzhledem k tomu, že jde o atraktivní lokalitu pro rodinné bydlení v rámci hl. města Prahy, dochází zde k širší zástavbě. Ve krátko a střednědobém horizontu tak lze předpokládat ještě další výstavbu a širší lokalitu lze považovat za rozvojovou. Na základě aktuálně platného ÚP Prahy, jsou zde ještě plochy s možností rezidenční zástavby. Přímo v místě je pouze základní občanská vybavenost zahrnující obchod se smíšeným zbožím, restauraci a několik drobných živnostenských provozoven. Veškerou občanskou vybavenost zajišťuje sousední městská část Uhříněvěs nebo město Říčany. Dopravní obslužnost zajišťují autobusy MHD. Autobusová zastávka „Hájová“ je vzdálena cca 400 m od RD. Spoje jezdí ke stanici metra C Háje asi 30 min. Frekvence spojů je ve špičkách cca 3 za hodinu. Jinak 1 až 2 spoje za hodinu. Autem se lze dostat na nájezd na dálnici D1 asi za 10 min. K rekreaci a sportu lze využít cyklostezky v okolí.

Nedvězí u Říčan je městská čtvrť a katastrální území Prahy (do 30. 6. 2016 byla jako část obce označena názvem Nedvězí bez přívlastku), tvořící městskou část Praha-Nedvězí. Leží na jihovýchodním okraji Prahy, v sousedství města Říčany, a dosud si do značné míry zachovalo venkovský charakter. Je zde evidováno 13 ulic a 97 adres. Žije zde zhruba 300 obyvatel. Praha – Nedvězí je situována na východním okraji Prahy v sousedství Uhříněvsi, Kolovrat a Říčan.

V dnešní době v Nedvězí jezdí dvě linky PID a to linka společnosti ČSAD Polkost, 227 (Háje-Nedvězí) a noční linka společnosti DPP, 906 (Háje-Skalka), v Nedvězí se nachází 3 (4) autobusové zastávky a to: Nedvězí, Hájová a Pánkova, (Říčany,p.a.Černokostelecká).

Obecně:

Praha je hlavní a současně největší město České republiky a 15. největší město Evropské unie. Leží mírně na sever od středu Čech na řece Vltavě, uvnitř Středočeského kraje, jehož je správním centrem, ale jako samostatný kraj není jeho součástí. Je sídlem velké části státních institucí a množství dalších organizací a firem. Sídlí zde prezident republiky, parlament, vláda, ústřední státní orgány a jeden ze dvou vrchních soudů. Mimoto je Praha sídlem řady dalších úřadů, jak ústředních, tak i územních samosprávných celků; sídlí zde též ústředí většiny politických stran, hnutí a iniciativ a centrály téměř všech církví, náboženských a dalších sdružení s celorepublikovou působností registrovaných v ČR.

Zároveň je Praha také vysoce ekonomicky vyspělým a bohatým regionem s výjimečně vysokou životní úrovní, přičemž tímto vyniká nejen nad české, ale i nad evropské standardy. Podle statistik Eurostatu je devátým nejbohatším regionem v Evropě. HDP na obyvatele v Praze dosahuje 171 % průměru celé Evropské unie (HDP na obyvatele ČR dosahuje pouze 80 %). V Praze sídlí celkem 12 univerzit (vysokých škol univerzitního typu).

Praha je všeobecně považována za jedno z nejkrásnějších měst v Evropě. Historické centrum města s jedinečným panoramatem Pražského hradu, největšího hradního komplexu na světě,[9] je památkovou rezervací UNESCO. Právě historické jádro města a mnohé památky přilákají ročně miliony turistů ze zemí celého světa. V roce 2012 navštívilo Prahu 6 547 700 turistů, je to tedy páté nejnavštěvovanější město Evropy, po Londýně, Paříži, Istanbulu a Římu.

Zdroj: https://cs.wikipedia.org

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

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

Předmětem ocenění je samostatně stojící, nepodsklepený RD, který ve dvou nadzemních podlažích a podkroví obsahuje jednu bytovou jednotku s dispozici 5+KK. Původní stavba rekreační chaty byla postavena cca v roce 1975. V letch 2006 až 2009 prošla kompletní přestavbou na RD, zahrnující výměnu oken, rekonstrukci koupelen a WC, výměnu podlah, výměnu všech rozvodů IS včetně výměny rozvodu ústředního topení. Výměnu dveří, kuchyňské linky, provedení nových omítek včetně zateplení fasády apod. V roce 2021 byly realizovány sanační práce proti vzlínající vlhkosti na úrovní 1. NP. Stavba je zděné konstrukce z plných cihel a tvárnic. Stropy jsou železobetonové a dřevěné, trámové. Zastřešení je provedeno sedlovou střechou s hliníkovou střešní krytinou. Vytápění i ohřev vody zajišťuje plynový kotel. Alternativně je možné vytápění krbem v obývacím pokoji v 1. NP. Interiérové prvky krátkodobé životnosti jsou provedeny v běžném, materiálovém standardu odpovídající době poslední rekonstrukce. Podlahy jsou z keramické dlažby a plovoucí laminátové. Dveře jsou foliové osazené do obložkových zárubní, okna jsou plastová s dvojskly. Pouze velké okno v podkroví je dřevěné, zdvojené. V koupelnách jsou běžné zařizovací předměty, apod. Dispozice a koncepce domu je průměrná s orientací oken na jih, východ a západ. Stavebnětechnický stav se jeví jako dobrý bez zjištených významných závad.

Pozemek má obdélníkový tvar a je velmi svažitý k jihu. RD je umístěn v horní, severní části. Zahrada je řešena terasovitě. Ve střední části se nachází zděné, zahradní posezení s krbem a udírnou. Ve střední části zahrady se nachází zapuštěný, nezastřešený bazén. Ve spodní části zahrady je samostatná, zděná garáž s pultovou střechou. Garáž je přístupná přímo z ulice Hájová. Na pozemku jsou okrasné dřeviny. Přes pozemek nevede vzdušné vedení VN. Pozemek

je ze všech stran oplocený.
Výměry jednotlivých místností byly měřeny odhadcem při místním šetření. Výměry jednotlivých místností byly napočteny v souladu s metodikou ČBA.
Vnitřní dispozice RD je vhodná, bez průchozích ložnic. Dispozice je patrná z tabulky místností.

Technický popis oceňované nemovité věci						
Stavba dokončena v r. 1975	Dílčí rekonstrukce v r.			Celková rekonstrukce v r. 2009		
Stavebně technický stav:	dobře udržovaná					
Průkaz energetické náročnosti budovy:	Není					
Rekonstrukce stavby:	☒ celková	☐ dílčí	☐ střecha	☐ fasáda, zateplení	☐ okna, dveře	☐ interiér

Inženýrské sítě a využití nemovité věci

Přípojky (*veř./vl.*):	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☒ / ☐ plyn	☒ / ☐ elektro	☐ telefon/datová síť
Přístupová komu.:	☒ zpevněná	☐ nezpevněná	přes pozemky parc. číslo 276/1, 56		
Využití:	☒ bydlení	☐ pronájem	☐ podnikání	☐ bydl. a podnik.	☐ část. obsazen ☐ volný objekt

Přístup a příjezd k pozemku

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

Přístup a příjezd přes pozemky

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komunikace - komentář
276/1	trvalý travní porost	HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1
56	ostatní komunikace, ostatní plocha	HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1

Pronájem nemovité věci (zhodnocení nájemního vztahu)

☒ Nemovitá věc není pronajímána / propachtována
☐ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek
☐ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek
☐ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele

Vyhodnocení rizik nemovité věci

Rating rizika: A - dopad na snížení OC do 15 %

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

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

Popis rizik spojených s právním stavem nemovité věci

Nezjištěna

Rizika spojená s umístěním nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc situována v záplavové zóně I

Nemovitá věc:	☐ byla v minulosti zaplavena	☒ nebyla v minulosti zaplavena
Pojištění proti povodni / záplavě:	☐ doporučuji	☒ není nutné

Popis rizik spojených s umístěním nemovité věci

Nezjištěna

Věcná břemena a obdobná zatížení

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

Popis věcných břemen a obdobných zatížení

Na LV č. 182 pro katastrální území Nedvězí u Říčany je evidováno zástavní právo smluvní a související zápisy nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh a závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého. To vše ve prospěch spol. Sberbank CZ, a.s. Toto omezení vlastnických práv není zohledněno v tržní hodnotě.

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc není pronajímána
ANO	Zákaz zcizení nebo zatížení

Popis ostatních rizik

Na LV č. 182 pro katastrální území Nedvězí u Říčany je evidován Zákaz zcizení a zatížení ve prospěch spol. Sberbank CZ, a.s. toto omezení vlastnických práv není zohledněno v tržní hodnotě. Váže se k výše uvedenému zástavnímu právu a má účinnost po dobu jeho trvání.

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 182

Kraj:	CZ010 Hlavní město Praha	Okres:	CZ0100 Hlavní město Praha
Obec:	554782 Praha	Katastrální území:	702323 Nedvězí u Říčan
Ulice:	Hájová	č.o.:	17

Vlastníci				Podíl
FO	RČ: 806231/3006	Mgr. Markéta Jankovská	Poštovní 625, 46861 Desná	1 / 2
FO	RČ: 820810/0186	Ing. Tomáš Volejníček	U Zvonařky 2536/1d, 12000 Praha	1 / 2

Stavby				stavba je součástí pozemku
část obce Nedvězí u Říčan	Rodinný dům	č.p. 99	na pozemku p.č. 276/7	ANO
část obce Nedvězí u Říčan	Garáž	bez čp/če	na pozemku p.č. 276/10	ANO
část obce Nedvězí u Říčan	Jiná stavba	bez čp/če	na pozemku p.č. 276/9	ANO

Pozemky				
276/4	Pozemková parcela	Parcela KN	441 m^2	trvalý travní porost
276/7	Pozemková parcela	Parcela KN	88 m^2	zastavěná plocha a nádvoří
276/9	Pozemková parcela	Parcela KN	23 m^2	zastavěná plocha a nádvoří
276/10	Pozemková parcela	Parcela KN	84 m^2	zastavěná plocha a nádvoří

Výpočet věcné hodnoty staveb

Jako fiktivní rok výstavby uveden rok 2009, kdy došlo ke kompletní přestavbě a rekonstrukci. Opotřebení stanoveno odborným odhadem.

Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Započitatelná plocha podlaží
1. NP	85,00 m^2	62,65 m^2
2. NP	88,00 m^2	66,02 m^2
Podkroví	42,00 m^2	17,20 m^2
Celkem započitatelná plocha		**145,87m^2**

Výčet místností

Název podlaží			
Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1. NP			
zádveří	10,70 m²	1,00	10,70m²
spíž	1,30 m²	1,00	1,30m²
malá koupelna s WC	7,50 m²	1,00	7,50m²
kuchyňský kout	13,70 m²	1,00	13,70m²
pokoj	16,45 m²	1,00	16,45m²
pokoj	7,30 m²	1,00	7,30m²
sklad	11,40 m²	0,50	5,70m²
1. NP - celkem	**68,35 m²**		**62,65 m²**
2. NP			
hala	10,70 m²	1,00	10,70m²
pokoj	14,10 m²	1,00	14,10m²
pokoj	14,50 m²	1,00	14,50m²
chodba	9,20 m²	1,00	9,20m²
koupelna	4,70 m²	1,00	4,70m²
schodiště	4,80 m²	1,00	4,80m²
balkon	5,43 m²	0,50	2,72m²
komora	5,30 m²	1,00	5,30m²
2. NP - celkem	**68,73 m²**		**66,02 m²**
Podkroví			
chodba	3,70 m²	1,00	3,70m²
pokoj v podkroví - plocha nad 1,3 m výšky	13,50 m²	1,00	13,50 m²
pokoj v podkroví - plocha pod 1,3 m výšky	13,00 m²	0,00	0,00 m²
Podkroví - celkem	**30,20 m²**		**17,20 m²**

Konstrukce	Popis
Základy	základové pasy
Zdivo	zděné z plných cihel a plynosilikátových tvárnic
Stropy	železobetonové a dřevěné trámové
Střecha	sedlová střecha, dřevěný krov
Krytina	hliníková střešní krytina
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Vnitřní omítky	vápenná omítka štuková
Fasádní omítky	KZS, probarvená fasáda
Vnější obklady	dřevěný obklad římsy
Vnitřní obklady	běžné keramické obklady
Schody	železobetonové, ocelové s dřevěnými stupni
Dveře	foliové osazené do ocelových i obložkových zárubní
Okna	plastová s izol. 2. sklem, dřevěná špaletová
Podlahy obytných místností	keramické dlažby, laminátové plovoucí podlahy
Podlahy ostatních místností	dlažba
Vytápění	plynový kotel
Elektroinstalace	světelná, třífázová
Bleskosvod	bleskosvod
Rozvod vody	plast, studená i teplá voda
Zdroj teplé vody	plynová kotel
Instalace plynu	zemní plyn - ocelové bezešvé trubky
Kanalizace	plastové potrubí
Vybavení kuchyně	kompletně vybavená kuch. linka
Vnitřní vybavení	2 koupelny + WC - běžné novější zařizovací předměty
Záchod	splachovací
Ostatní	krb

Zastavěná plocha	[m²]	85
Zastavěná plocha všech podlaží	[m²]	215,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m²]	28 000
Srážka za ztracené náklady	[%]	10,00
Upravená jednotková cena (UJC)	[Kč/m²]	25 200
Počet podzem./nadzem. podlaží		0 / 2
Podlahová plocha obytná/nebytová	[m²/m²]	167,28 / 0,00
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	5 418 000
Fiktivní rok výstavby		2009
Stáří	roků	13
Další životnost	roků	87
Opotřebení	%	30,00
Věcná hodnota (VH)	**Kč**	**3 792 600**

Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název	Popis	Parc. číslo	Množství	JC	RC	Opotřebení	VH
venkovní úpravy	přípojky IS, oplocení, opěrné zídky, zpevněné plochy, venkovní schodiště, bazén - oceněné paušálem	276/4	1,00 celek	700 000 Kč/celek	700 000 Kč	40 %	420 000 Kč
garáž	zděná garáž s dřevěnými prvky, pultová střecha	276/10	210,00 m3	2 900 Kč/m3	609 000 Kč	25 %	456 750 Kč
vedlejší stavba	zděné zahradní posezení s krbem, pultová střecha	276/9	55,00 m3	3 000 Kč/m3	165 000 Kč	25 %	123 750 Kč
Věcná hodnota ostatních staveb celkem							**1 000 500 Kč**

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Pozemek má obdélníkový tvar a je velmi svažitý k jihu. RD je umístěn v horní, severní části. Zahrada je řešena terasovitě. Ve střední části se nachází zděné, zahradní posezení s krbem a udírnou. Ve střední části zahrady se nachází zapuštěný, nezastřešený bazén. Ve spodní části zahrady je samostatná, zděná garáž s pultovou střechou. Garáž je přístupná přímo z ulice Hájová. Na pozemku jsou okrasné dřeviny. Přes pozemek nevede vzdušné vedení VN. Pozemek je ze všech stran oplocený.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pro porovnání byly vybrány pozemky určené k zástavbě RD především s důrazem na blízkost lokality. V širší lokalitě v okruhu cca 5 km se pozemky obchodují. Ve všech případech se jednalo o pozemky z nabídek RK. Všechny pozemky jsou volné, s možností výstavby RD. Pokud byl pozemek bez přípojek IS, byla uplatněna bonifikace oceň pozemku. Všechny pozemky jsou rovinaté, proto byla ve všech případech uplatněna srážka za svažitost oceňovaného pozemku. Veškeré rozdíly byly upravena v rámci porovnávací metody. Jednotková cena byla zvolena ve střední části výsledného, cenového intervalu.

Legenda: KRC - redukce pramene ceny, KMP - velikost pozemku, KPP - poloha pozemku, KDD - dopravní dostupnost, KMZ - možnost zastavění, KIV - intenzita využití, KVP - vybavení, KUV - úvaha zpracovatele ocenění.

Přehled srovnatelných pozemků - Lokalita Popis pozemku(zhodnocení kladů a záporů)	Parcela č.	Výměra m²	Požadovaná /kupní cena Kč	Jednotková cena Kč/m²	Koeficient celkový Kc	Upravená cena Kč/m²
Křenice, okres Praha-východ		1 048	9 900 000	9 446,56	0,94	8 884,49
Ve výhradním zastoupení nabízíme k prodeji pozemek určený k výstavbě v obci Křenice, která se nachází v okrese Praha-Východ, Středočeský kraj. Obec se rozkládá asi 20 kilometrů od centra Prahy a 5 kilometrů severně od města Říčany. Díky své poloze blízko hranici Prahy je vyhledávanou a rychle se rozrůstající lokalitou. Celá parcela je oplocena a její výměra je 1048 m2. K pozemku je hotový projekt pro výstavbu rodinného domu. K tomuto návrhu domu je již vyhotovena i odpadní jímka a vrtaná studna. V této lokalitě aktuálně není k dispozici veřejná						

kanalizace a vodovod. Obec plánuje jejich vybudování v dohledné době, pak by mohl být dům připojen. Na hranici pozemku je vybudována přípojka elektřiny. Plynový rozvod je k dispozici přes ulici. Pro vydání stavebního povolení je potřeba jen aktualizovat vyjádření dotčených orgánů.
Dále pak byla k pozemku vyhotovena architektonická studie pro maximální využití pozemku viz. vizualizace, ve které se počítá se dvěma rodinnými domy. Více info v RK.

KRC: 0,90 KMP: 1,00 KPP: 1,00 KDD: 1,00 KMZ: 1,00 KIV: 0,95 KVP: 1,10 KUV: 1,00

Třešňová, Křenice okr. Praha - Východ	1 049	10 000 000	9 532,89	0,86	8 150,62

Ke koupi exkluzivně nabízíme stavební rovinatý a ze tří stran oplocený pozemek čtvercového půdorysu o výměře 1049 m2, který je určený pro výstavbu rodinného domu v oblíbené lokalitě Křenice, Praha - Východ. Zastavitelnost pozemku dle ÚR 30%. Na pozemku jsou veškeré IS (kanalizace tlaková, voda, plyn a elektřina).
Dobrá dopravní dostupnost centra metropole (zhruba 30 min.). V docházkové vzdálenosti zastávku BUS směr stanici metra „B“ Černý Most či stanice metra „A“ Depo Hostivař. V blízkosti je rovněž obec Říčany s veškerou občanskou vybaveností či vlakovým spojením.
Zeptejte se nás na možnost výstavby rodinného domu na klíč, katalog s domy Vám rádi poskytneme. Pozemek je bez právních vad a lze jej financovat hypotečním úvěr se kterým Vám rádi pomůžeme.

KRC: 0,90 KMP: 1,00 KPP: 1,00 KDD: 1,00 KMZ: 1,00 KIV: 1,00 KVP: 1,00 KUV: 0,95

Zlatá, okres Praha-východ	1 536	13 300 000	8 658,85	0,94	8 143,65

Naše společnost Vám zprostředkuje prodej rozlehlého stavebního pozemku umístěného v klidné části obce Zlatá. Pozemek rovinatého charakteru se nachází v zastavěné oblasti s výbornou dostupností do Prahy, či nedalekých obcí Úvaly, Říčany u Prahy a Český Brod. Inženýrské sítě jsou přivedeny na hranici pozemku. K dispozici jsou k pozemku 2 projekty - na samostatný rodinný dům o dispozici 8+kk (s již platným stavebním povolením) a na rodinný dům o 3 bytových jednotkách. V případě zájmu, Vám zajistíme i výhodné financování.
Doporučujeme. Ev. číslo: 23520.

KRC: 0,90 KMP: 1,00 KPP: 1,10 KDD: 1,00 KMZ: 1,00 KIV: 0,95 KVP: 1,00 KUV: 1,00

Jeřábová, Říčany okr. Praha - východ	1 753	19 990 000	11 403,31	0,77	8 774,85

Nabízíme vám exklusivní rohový pozemek v Říčanech, který nabízí soukromí a klid. Rozloha pozemku je 1753 m2, orientace na jihozápad a krásný výhled do krajiny.
Centrum Říčan je vzdáleno 3 minuty, 4 minuty na dálnici a v Praze jste autem za pouhých 10 minut. Autobusová zastávka je 50 m od pozemku.
Pozemek je situován v krásném prostředí moderních rodinných domů.
Všechny inženýrské sítě jsou na hranici pozemku.
K návrhu výstavby na pozemku je vydáno souhlasné závazné stanovisko odboru územního plánování. Lze tedy ihned zahájit stavební řízení a stavbu.
Rovněž je zpracován i projekt na rodinný dům o dvou bytových jednotkách. V případě zájmu je možný prodej i tohoto projektu

KRC: 0,90 KMP: 1,00 KPP: 0,90 KDD: 1,00 KMZ: 1,00 KIV: 0,95 KVP: 1,00 KUV: 1,00

Průměrná jednotková cena	**8 488,40 Kč/m²**

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m²	Jednotková cena Kč/m²	Vlastnický podíl	Srážka za zastavěnost	Celková cena pozemku Kč
trvalý travní porost	276/4	441	8 500	1 / 1		3 748 500
zastavěná plocha a nádvoří	276/7	88	8 500	1 / 1		748 000
zastavěná plocha a nádvoří	276/9	23	8 500	1 / 1		195 500
zastavěná plocha a nádvoří	276/10	84	8 500	1 / 1		714 000
Celková výměra pozemků:		**636**		**Hodnota pozemků celkem:**		**5 406 000**

Výpočet porovnávací hodnoty

Lokalita	Započitatelná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K_c	m²	m²		Kč	Kč/m²	K_c	Foto Kč/m²
Bezručova, Říčany - Radošovice	145,00	350	5+KK	15 500 000	106 897	0,77	82 311

Bezručova, Říčany - Radošovice, Chcete bydlet v dosahu přírody, užívat si klid a pohodu, ale zároveň je pro Vás nutností vynikající dostupnost do Prahy a maximální občanská vybavenost? Pokud jste na vše odpověděli ano, pak je tato nemovitost přesně pro Vás. Nadstandardně řešený dvoupodlažní dům s pochozí prostornou půdou o velikosti 5kk s užitnou plochou 140 m2 Vás jistě uchvátí. Je postaven v klidné části obce a má vzrostlou



udržovanou zahrádku. Umístění domu nabízí klid a bude jistě Vaším lákavým útočištěm po namáhavém pracovním dni. Ranní kávu, nebo podvečerní sklenku vína si vypijete na krásné dřevěné částečně kryté 20m2 terase skryté před zraky sousedů a kolemjdoucích. Za sychravých večerů zase určitě oceníte krbová kamna. Teplota domu je udržována pomocí jednotek, které v zimě topí a v létě klimatizují. Jsou napájeny tepelným čerpadlem vzduch vzduch. Celkově má dům útulnou a pohodovou atmosféru a budete se zde cítit dobře. Nejen dobře, ale i bezpečně dům i zahradní domek je napojen na pult centrální ochrany. Než se spolu setkáme na prohlídce, můžete si dům projít a prohlédnout pomocí virtuální prohlídky. A co vypíchnout jako to nej z Říčan? Kdo zná Říčany, alespoň trošku, tak ví, že … Město Říčany již počtvrté v řadě získalo titul obce s nejvyšší kvalitou pro život v ČR dle indexu společnosti Deloitte, poptávka po nemovitostech je zde opravdu vysoká. Město má nadstandardní občanskou vybavenost (ZŠ 200m, Nemocnice 300m), kulturní památky, turistické stezky, sportovní vyžití a také rychlé spojení do Prahy nejen autem (dálnice D1), ale i vlakem, který je vzdálen 7min pěšky (na Hlavní nádraží) či autobusem (Opatov, Háje). Zaujala Vás tato nemovitost, pak neváhejte, zavolejte a domluvte si prohlídku. Budu se na Vás těšit. V případě více zájemců o nemovitost, si majitel vyhrazuje právo prodat nemovitost zájemci s nejvyšší nabídkou.

Hodnocení: Redukce pramene ceny - Nabídková cena - koeficient 0,90; Lokalita - Lepší lokalita - koeficient 0,90; Celkový stav - Lepší stav, standard i vybavení - koeficient 0,90; Vliv pozemku - Malá zahrada - koeficient 1,05;

Křenice, okres Praha-východ	140,00	1 183	5+KK	15 499 000	110 707	0,73	80 816

Křenice, okres Praha-východ, Exkluzivní nabídka prodeje (výhradní zastoupení vlastníka) samostatného rodinného domu (novostavba) o velikosti 4+1 (přepažením pokoje v 2.NP lze rozšířit na 5+kk). 1.NP: vstupní předsíň, obývací pokoj, kuchyň s jídelnou, koupelna se sprchovým koutem, samostatné WC a technická místnost s kotlem. 2.NP: 2 x ložnice, galerie, koupelna s vanou a sprchovým koutem, samostatné WC. Vytápění objektu plynovým kotlem. K dispozici hezká, udržovaná zahrada. Dům se nachází v klidné části obce. Dobrá dopravní dostupnost. Doporučujeme prohlídku. Lze financovat úvěrem. Velmi klidná lokalita. Doporučujeme prohlídku.



Hodnocení: Redukce pramene ceny - Nabídková cena - koeficient 0,90; Celkový stav - Novostavba - koeficient 0,85; Vliv pozemku - Velká, rovinatá zahrada - koeficient 0,95;

K Dálnici, Světice okr. Praha - východ	121,00	1 137	4+KK	13 495 000	111 529	0,73	81 416

K Dálnici, Světice okr. Praha - východ, Naše společnost Vám zprostředkuje exkluzivně prodej přízemního rodinného domu s dispozicí 4+kk, obytnou plochou 121 m2 v obci Světice u Říčan, okr. Praha-východ, s pozemky celkem 1.137 m2. Jedná se o přízemní dům z roku 2006, s pochozí půdou, s možností vytvoření pouze úložného prostoru, popř. v případě potřeby i k vytvoření další obytné části domu. K domu náleží samostatná prostorná dvojgaráž (48 m2), s elektricky ovládanými vraty na dálkové ovládání, stejně jako i vjezdovou bránou na DO přímo ze silnice. Na zahradě (914 m2) je umístěn venkovní bazén (2,7 x 4,6 x 1,3 m), s osvětlením a zastřešením. Pozemek dále skýtá další možnosti jeho využití podle potřeb a představ budoucího majitele - vytvoření dalšího venkovního krytého posezení mimo terasu, okrasné nebo užitné zahrady, v přední části pak třeba i vybudování další možnosti venkovního parkování apod. Z obývacího pokoje je výstup na menší krytou terasu, s možností jejího zakrytí ručně ovládanou markýzou. Dům je zděný, podlahy jsou plovoucí a dlažba, okna plastová, s orientací především na JZ a JV, kuchyňská linka vč. vestavných spotřebičů (myčka, sklokeramická varná deska, horkovzdušná trouba, digestoř), vytápění je zde řešeno elektrokotlem (15 kW), společně s podlahovým vytápěním a radiátory, ohřev vody je zajištěn el. bojlerem. V obývacím pokoji jsou rovněž krbová kamna, která můžou sloužit rovněž jako zdroj tepla, popř. k vytvoření příjemné atmosféry. Z inženýrských sítí je zde k dispozici elektřina (220/380 V), voda je zajištěna z vlastní vrtané studny (28 m2) a letos dojde i ke kolaudaci obecního vodovodu, kdy bude možné dům na něj napojit, odpad je zde řešen jímkou (4 m3) s trativodem, přičemž v plánu obce je vybudovat v obci kanalizaci. Dům je vhodný pro aktivní rodinu s dětmi nebo pro kohokoliv, kdo ocení umístění domu v atraktivní lokalitě, v sousedství nové cyklostezky z Mnichovic do Prahy (14 km), v blízkosti rozsáhlého Říčanského lesa, s možností aktivního odpočinku nebo houbaření, přímo v obci je rovněž i fotbalové hřiště a taky nová moderní víceúčelová sportovní hala. Přímo v obci se nachází kousek od domu 2 školky (státní i soukromá), dále pak 2 základní školy (státní i soukromá), několik



dětských hřišť, hospoda, knihovna, malý obchůdek a různé služby. Veškerou občanskou vybavenost a různé možnosti sportovního, kulturního i relaxačního vyžití najdete v Říčanech (3 km), které se staly již počtvrté za sebou tím nejlepším městem k životu v celé ČR. Zhruba 5-10 minut pěší chůzí je od domu vzdálená železniční zastávka, odkud se dostanete zhruba do půl hodiny do Prahy, na hlavní nádraží, zhruba podobný čas vám zabere i cesta na autobusovou zastávku, odkud se dostanete mj. i do Říčan. Dům se rovněž nachází zhruba 3 km od sjezdu z dálnice D1, tudíž je dům velice dobře strategicky umístěn, navíc je obec Světice součástí malebného turistického regionu Ladův kraj. Doporučuji. Ev. číslo: 638534.

Hodnocení: Redukce pramene ceny - Nabídková cena - koeficient 0,90; Lokalita - Horší lokalita - obec mimo KÚ Praha - koeficient 1,05; Velikost objektu - Menší započ. plocha - koeficient 0,90; Celkový stav - Lepší stav - koeficient 0,90; Vliv pozemku - Velká, rovinatá zahrada - koeficient 0,95;

Březská 598/20, 251 01 Říčany - Radošovice okr. Praha - východ	163,00	760	4+KK/5+KK	16 200 000	99 387	0,86	85 473

Březská 598/20, 251 01 Říčany - Radošovice okr. Praha - východ, Realizovaná cena ze dne 8.7.2021

Zdroj: https://aplikace.cenovamapa.cz/

Zdroj foto: mapy.cz

RD z roku 2006. Dvě NP. Okrajová část města Říčany. Neznámý stav a vybavení interiéru.



Hodnocení: Redukce pramene ceny - Realizovaná cena - koeficient 1,00; Lokalita - Lepší lokalita - koeficient 0,95; Provedení a vybavení - Neznámý stav a vybavení int. - koeficient 0,90;

Variační koeficient před úpravami:	4,48 %	Variační koeficient po úpravách:	2,18 %
Započitatelná plocha	145,87 m²		
Minimální jednotková cena:	80 816 Kč/m²	Minimální cena:	11 788 630 Kč
Průměrná jednotková cena:	82 504 Kč/m²	Průměrná cena:	12 034 858 Kč
Maximální jednotková cena:	85 473 Kč/m²	Maximální cena:	12 467 947 Kč
Stanovená jednotková cena:	**82 500 Kč/m²**	**Porovnávací hodnota:**	**12 034 275 Kč**

Rekapitulace ocenění

Vyhodnocení nabývacího titulu a kupní ceny

Kupní cena: 6 990 000 Kč

Druh dokladu: Kupní smlouva - zavkladovaná v KN

Ze dne: 23.11.2018

Nemovitá věc aktuálně není předmětem prodeje.

Nabývacím titulem je **Smlouva kupní ze dne 23.11.2018.**
Vzhledem k datu transakce a překotnému vývoji cen obdobných nemovitých věcí v dané lokalitě nebyla tehdejší kupní cena zohledněna při určení současné, tržní hodnoty.

Komentář ke stanovení tržní hodnoty a vhodnosti zástavy

Odhad tržní hodnoty byl proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot a parametrů. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané věci nemovité, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s věcmi nemovitými ve vztahu nabídky a poptávky a s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, lokalita věci nemovité, občanská vybavenost, dopravní dostupnost a obslužnost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí atd.
Hlavní důraz při stanovení tržní hodnoty byl kladen na výsledek porovnávací metody. Jelikož v dané lokalitě nelze získat

dostatečné množství realizovaných cen obdobných RD, byly použity pro porovnání i RD z nabídek RK. Proto byla stanovována tržní hodnota.

Oceňovaná nemovitá věc svým provedením a vybavením spadá do segmentu dobře udržovaných RD v okrajových částech hlavního města Prahy. RD je po rozsáhlé rekonstrukci se zahradou, na které stojí samostatná, zděná garáž, starší bazén, a zděná budova zahradního posezení. V širší lokalitě se obdobné RD obchodují. Dva RD jsou z nedalekých, okrajových částí města Říčany a dva RD jsou z okolních menších obcích, z nichž jedna ještě spadá do KÚ hlavního města. Charakterem jde o srovnatelné lokality. Pro porovnání byly požity 3 RD z nabídek RK. Dále byl použit jeden RD se známou, realizovanou cenou. Ve třech případech jde o RD se stářím cca 10 let v dobrém, stavebně technickém stavu. V jednom případě jde o novostavbu, což bylo zohledněno výraznější srážkou. Veškeré rozdíly mezi porovnávanými věcmi nemovitými (lokalita, stavebně technický stav, příslušenství, velikost zap. plochy atd. …) byly dostatečně ošetřeny v rámci porovnávací metody. Proto byla jednotková cena stanovená porovnávací metodou volena v polovině výsledného cenového intervalu. V současném stavu z titulu stavebně technického stavu, velikosti zahrady, lokality, občanské vybavenosti, příslušenství, vybavení atp.

Výslednou tržní hodnotu tvoří stavba RD a příslušenství (oplocení, přípojky IS, garáž, bazén, zděné posezení…) vč. pozemku.

Podmínky vhodnosti zástavy
Věc nemovitou hodnotím jako vhodnou k zástavě v současném stavu za předpokladu že:

I. Na oceňované věci nemovité nebudou váznout žádná omezení vlastnických práv se zásadním vlivem na tržní hodnotu,
II. Oceňovaná věc nemovitá ani její část nebude pronajata na dobu neurčitou a za nevýhodných podmínek,
III. Hodnota je dále platná za předpokladu, že veškeré předložené podklady a informace sdělené při obhlídce jsou pravdivé a dodané listinné dokumenty jsou platné. V případě zjištění, že předložené podklady jsou neplatné, pozbývá tento odhad své platnosti a odhadce dále nenese za jeho použití žádnou zodpovědnost.

Tržní hodnota je platná 6 měsíců od vyhotovení odhadu.
Tržní hodnota současná je platná za předpokladu stabilního trhu s obdobnými nem. věcmi bez zásadních volatilit.

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci

Prodejnost nemovitosti: prodejná do 6 měsíců

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	12 034 275 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	10 199 100 Kč	0 Kč
Tržní hodnota	**12 000 000 Kč**	
Tržní hodnota	**0 €**	
- z toho hodnota pozemku	5 406 000 Kč	0 Kč

Minimální cena v rekonstrukci	x	
Vklad investice do nemovité věci	0 Kč	x
Reprodukční hodnota	6 892 000 Kč	0 Kč
- z toho hlavní budova	5 418 000 Kč	0 Kč
- ostatní objekty	1 474 000 Kč	0 Kč

Silné stránky nemovité věci

+ RD po rozsáhlé rekonstrukci,
+ samostatná garáž,
+ zahrada,

Slabé stránky nemovité věci

- nízká obč. vybavenost v místě,
-svažitý pozemek..

Stanovení standardní jednotkové ceny za m^2 započitatelné plochy (pouze pro statistické účely)

Tržní hodnota:		12 000 000Kč
Z toho hodnota garáží, garážových a parkovacích stání:		700 000Kč
Z toho podíl venkovních úprav a ostatních staveb na tržní hodnoty:	5,00 %	600 000Kč
Z toho tržní hodnota pozemků:		5 406 000Kč
Upravená tržní hodnota:		5 294 000Kč
Započitatelná plocha:		145,87m^2
Jednotková cena započitatelné plochy:		**36 294Kč/m^2**

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Informace o povodních	2
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 182 ze dne 04.04.2022	2
Kopie katastrální mapy ze dne 6.4.2022	2
Mapa oblasti	1
Územní plán	4
Fotodokumentace nemovité věci	5
Nabývací titul - kupní smlouva	6
Informace z internetových stránek www.mapy.cz, www.wikipedia.org, www.cuzk.cz.	
Informace z realitních serverů a kanceláří	

Koncesní listina

Jméno: Ing. Luděk Havlíček
Spisová značka: SZ P10-002266/2016
Identifikační číslo: 04261062
Místo podnikání: Brtnice 96, 251 69 Velké Popovice
Datum zápisu: 07.01.2016

Zpracovatel ocenění tímto osvědčuje, že:

V současné době ani v budoucnosti nebude mít účast nebo prospěch z podnikání, které je předmětem zpracovaného tržního ocenění; výše odměny nezávisí na dosažených závěrech, nebo odhadnutých hodnotách.

Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.

Při zpracování tržního ocenění byly brány v úvahu obecné předpoklady a omezující podmínky pro stanovení tržního hodnocení.

Při tvorbě ocenění nebyly shledány žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

Toto ocenění bylo vypracováno v souladu s těmito obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

Nebylo provedeno žádné šetření a nebyla převzata žádná zodpovědnost za právní popis nebo právní záležitosti, včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné a tudíž prodejné – zpeněžitelné, pokud by se nezjistilo něco jiného. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení, pokud by se nezjistilo něco jiného.

Informace z jiných zdrojů, na nichž je založeno celé, nebo část tohoto ocenění jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány. Nebylo dáno žádné potvrzení, pokud se týká přesnosti takové informace.

Nebere se žádná zodpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání tohoto ocenění, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po datu, ke kterému bylo ocenění zpracováno.

Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.

Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se plný soulad se všemi aplikovatelnými zákony a předpisy.

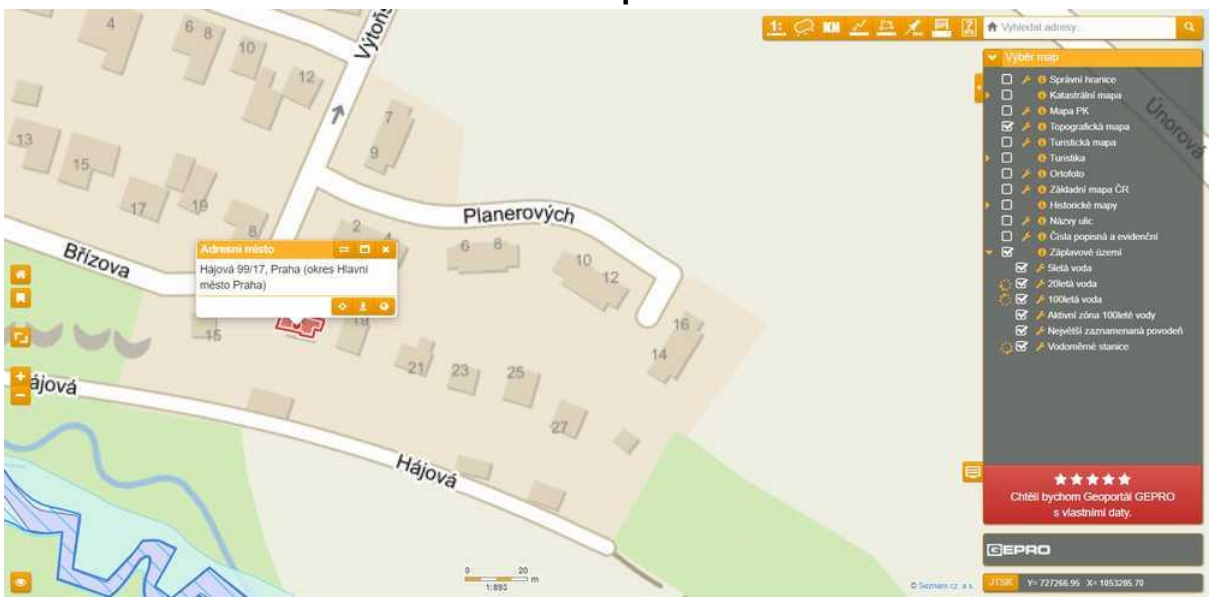
Výsledná tržní hodnota stanovená v tomto ocenění je platná za předpokladu, že objekt bude v případě prodeje ihned uvolněn bez dalších výdajů na vyprázdnění a vyklizení objektu a nebude zatížený nájemními vztahy.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto ocenění rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

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

Informace o povodních



Zdroj: https://geoportal.gepro.cz/#/



Zdroj: https://bezpecnost.praha.eu/mapy/povodne-velkeho-rozsahu

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 182 ze dne 04.04.2022

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *04.04.2022 08:55:02*

Okres: **CZ0100 Hlavní město Praha** Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **702323 Nedvězí u Říčan** List vlastnictví: **182**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Jankovská Markéta Mgr., Poštovní 625, Desná II, 46861 Desná	**806231/3006**	**1/2**
Volejníček Tomáš Ing., U Zvonařky 2536/1d, Vinohrady, 12000 Praha 2	**820810/0186**	**1/2**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
276/4	**441**	**trvalý travní porost**		**zemědělský půdní fond**
276/7	**88**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **Nedvězí u Říčan, č.p. 99, rod.dům**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **276/7**				
276/9	**23**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **276/9**				
276/10	**84**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **bez čp/če, garáž**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **276/10**				

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

veškeré pohledávky do celkové výše 8 352 000,- Kč s příslušenstvím, vzniklé do (a včetně) 20.11.2054

Oprávnění pro

Sberbank CZ, a.s., U Trezorky 921/2, Jinonice, 15800 Praha 5, RČ/IČO: 25083325

Povinnost k

Parcela: 276/10, Parcela: 276/4, Parcela: 276/7, Parcela: 276/9

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.sml. ZS 245743/1 ze dne 23.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.11.2018 11:10:26. Zápis proveden dne 18.12.2018; uloženo na prac. Praha**

V-80994/2018-101

Pořadí k **23.11.2018 11:10**

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.sml. ZS 245743/1 ze dne 23.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.11.2018 11:10:26. Zápis proveden dne 18.12.2018; uloženo na prac. Praha**

V-80994/2018-101

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *04.04.2022 08:55:02*

Okres: **CZ0100 Hlavní město Praha** Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **702323 Nedvězí u Říčan** List vlastnictví: **182**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.sml. ZS 245743/1 ze dne 23.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.11.2018 11:10:26. Zápis proveden dne 18.12.2018; uloženo na prac. Praha**

V-80994/2018-101

- **Zákaz zcizení a zatížení**

  po dobu trvání zástavního práva V-80994/2018-101

  Oprávnění pro

  Sberbank CZ, a.s., U Trezorky 921/2, Jinonice, 15800 Praha 5, RČ/IČO: 25083325

  Povinnost k

  Parcela: 276/10, Parcela: 276/4, Parcela: 276/7, Parcela: 276/9

  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.sml. ZS 245743/1 ze dne 23.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.11.2018 11:10:26. Zápis proveden dne 18.12.2018; uloženo na prac. Praha**

  V-80994/2018-101

  Pořadí k **23.11.2018 11:10**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Smlouva kupní ze dne 23.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.12.2018 08:29:53. Zápis proveden dne 17.01.2019.**

  V-87317/2018-101

  Pro: **Jankovská Markéta Mgr., Poštovní 625, Desná II, 46861 Desná** *RČ/IČO:* **806231/3006**

  Volejníček Tomáš Ing., U Zvonařky 2536/1d, Vinohrady, 12000 Praha 2 **820810/0186**

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
276/4	**52641**	**441**

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 hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

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

Vyhotoveno: 04.04.2022 08:59:43

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

Kopie katastrální mapy ze dne 6.4.2022



Kopie katastrální mapy ze dne 6.4.2022 - ortofoto

06.04.22 15:14 Nahlížení do katastru nemovitostí (standard) - 0s :46ms, 4 prvků.

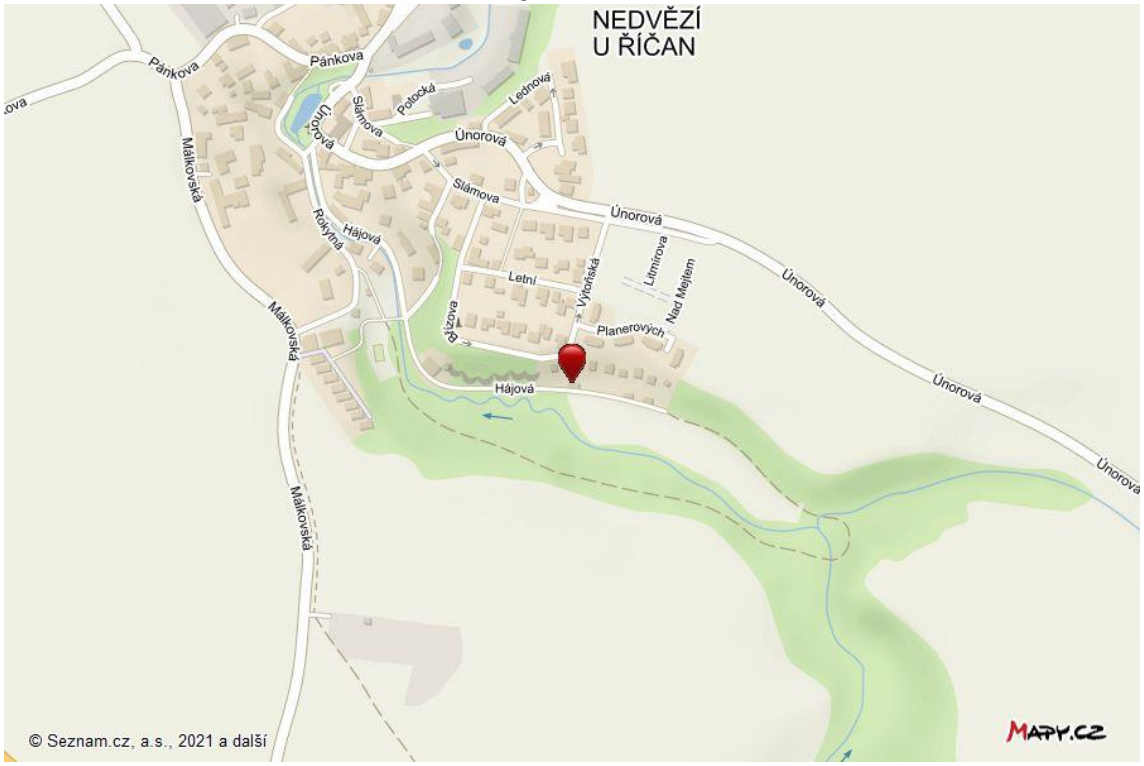
Nahlížení do KN



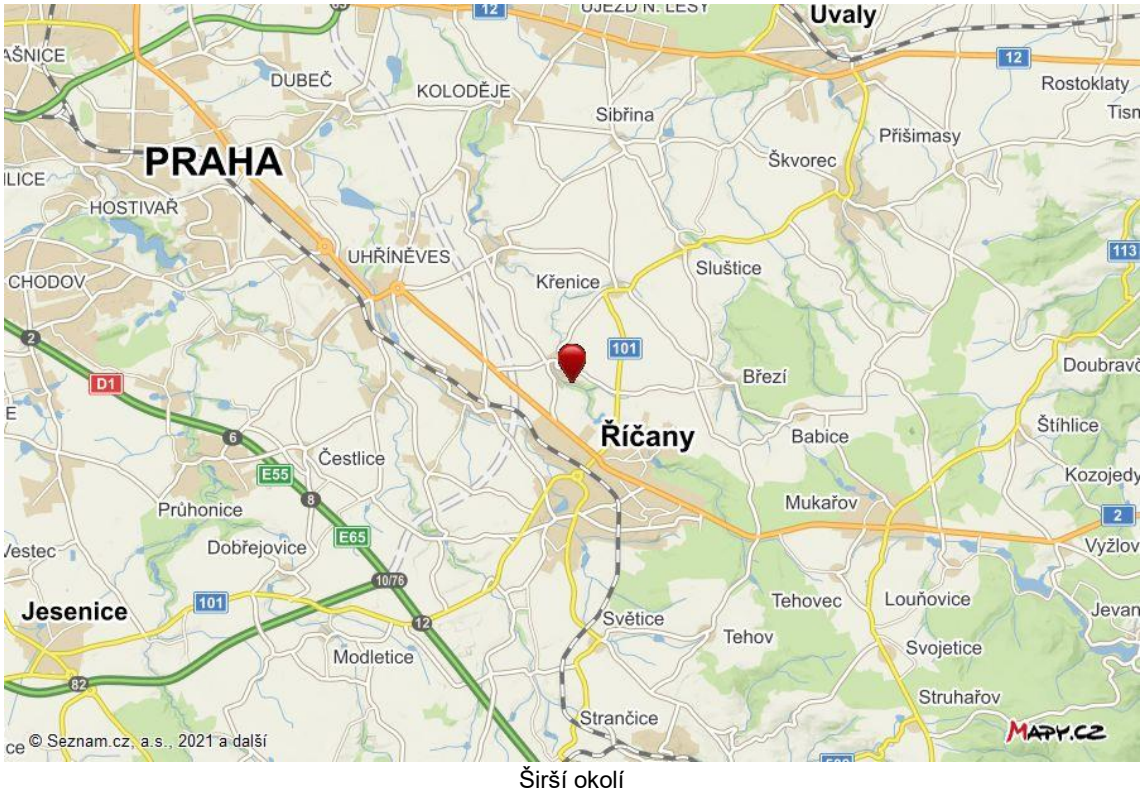
Obsah katastrální mapy a mapy pozemkového katastru se zobrazuje od měřítka 1:5000. Podrobnější informace k používání mapy a aktualizaci jejího obsahu najdete v nápovědě (PDF). **Veškeré zjištěné hodnoty souřadnic a délek NELZE využívat pro vytyčování hranic pozemků v terénu.**

https://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=3&&MarQueryId=D6B992BE&MarQParam0=1994080101&MarQParamCount=… 1/1

Mapa oblasti



Blízké okolí



Širší okolí

Územní plán - výňatek



Zdroj: https://app.iprpraha.cz/apl/app/vykresyUP/

Legenda


ZÁVAZNÉ PRVKY
PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ
OBYTNÉ
OB
ČISTĚ OBYTNÉ
OV
VŠEOBECNĚ OBYTNÉ
SMÍŠENÉ
SV
VŠEOBECNĚ SMÍŠENÉ
SMJ
SMÍŠENÉ MĚSTSKÉHO JÁDRA
VÝROBY A SLUŽEB
VN
NERUŠÍCÍ VÝROBY A SLUŽEB
VS
VÝROBY, SKLADOVÁNÍ A DISTRIBUCE
LR
LESNÍ POROSTY
ZP
PARKY, HISTORICKÉ ZAHRADY A HŘBITOVY
ZMK
ZELEŇ MĚSTSKÁ A KRAJINNÁ
IZ
IZOLAČNÍ ZELEŇ
NL
LOUKY A PASTVINY
ZELEŇ VYŽADUJÍCÍ ZVLÁŠTNÍ OCHRANU
PĚSTEBNÍ PLOCHY
PS
SADY, ZAHRADY A VINICE
PZA
ZAHRADNICTVÍ
PZO
ZAHRÁDKY A ZAHRÁDKOVÉ OSADY
OP
ORNÁ PŮDA, PLOCHY PRO PĚSTOVÁNÍ ZELENINY

(1) PLOCHY OBYTNÉ

1a) OB - čistě obytné
Hlavní využití:
Plochy pro bydlení.

Přípustné využití:

Byty v nebytových domech.

Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, mateřské školy, ambulantní zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb.

Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: zařízení pro neorganizovaný sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m^2 , parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily.

Dále lze umístit:

Lůžková zdravotnická zařízení, církevní zařízení, malá ubytovací zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, administrativu a veterinární zařízení v rámci staveb pro bydlení při zachování dominantního podílu bydlení, ambasády, sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, nerušící služby místního významu; stavby, zařízení a plochy pro provoz Pražské integrované dopravy (dále jen PID); zahradnictví, doplňkové stavby pro chovatelství a pěstitelské činnosti, sběrny surovin.
Podmíněně přípustné je využití přípustné v plochách OV (tj. využití pro drobnou nerušící výrobu a služby a obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m^2) za podmínky, že s plochami OV posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí a že nebude narušena struktura souvisejícího území a omezena využitelnost dotčených pozemků.
Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde ke snížení kvality prostředí pro každodenní rekreaci a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné využití:

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

7a) PS – sady, zahrady a vinice

Hlavní využití:

Plochy pro výsadby ovocných dřevin a vinné révy.

Přípustné využití:

Užitkové a okrasné zahrady.

Drobné vodní plochy, pěší komunikace a prostory.

Komunikace účelové, sloužící stavbám a zařízením uspokojujícím potřeby plochy.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: technickou infrastrukturu.

Dále lze umístit: dětská hřiště, cyklistické stezky, komunikace vozidlové, plošná zařízení dopravní a technické infrastruktury a liniová vedení technické infrastruktury za podmínky prokázání, že zájem vyjádřený potřebou umístit dopravní a technickou infrastrukturu převažuje nad ostatními veřejnými zájmy.

Stavby a zařízení související s hlavním a přípustným využitím za podmínky, že jejich rozsah bude odpovídat potřebám a kapacitě využití.

Podmíněně přípustné je využití přípustné uvnitř kategorie Krajinná a městská zeleň a Pěstební plochy (s výjimkou OP – orná půda, plochy pro pěstování zeleniny) za podmínky, že s nimi posuzovaný pozemek ve vymezené ploše PS bezprostředně sousedí.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné využití:

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s podmínkami a limity stanovenými v dané lokalitě nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Fotodokumentace nemovité věci



Celkový pohled



Garáž



RD



RD



RD



Terasa



Garáž



Bazén



Zahradní posezení



Zahrada



RD



RD



Zahrada



Pokoj



Sklad



Detail



Kuchyň



Obývací pokoj



Obývací pokoj



Detail



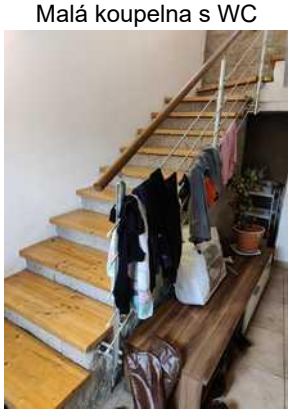
Malá koupelna s WC



Malá koupelna s WC



Zádveří



Schodiště



Sklad



Galerie



Chodba



Kouplena



Pokoj



Balkon



Ložnice



Detail



Pokoj v podkroví



Výhled

Nabývací titul - kupní smlouva

KUPNÍ SMLOUVA

uzavřená v souladu s ustanovením § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. (občanský zákoník) ve znění pozdějších předpisů

Jiří Herrman, r.č.: 620708/0055, trvale bytem Hájová 99/17, Nedvězí u Říčan, Praha 10

jako **Prodávající** na straně jedné

a

Ing. Tomáš Volejníček, r.č. 820810/0186, bytem Kloboučnická 1627/7, Praha 4,
s
Mgr. Markétou Jankovskou, r.č.806231/3006, trvale bytem Poštovní 625, Desná II

jako **Kupující** na straně druhé

prodávající a kupující dále společně označeni také jen jako „smluvní strany či strany", není-li třeba užít konkrétního označení každého z nich,

a

Lucie **Herrmanová**, r.č. 675409/0684, bytem Hájová 99/17, Nedvězí u Říčan, Praha 10
jako **Vedlejší účastnice** na straně třetí

uzavírají dnešního dne, měsíce a roku tuto **k u p n í s m l o u v u** **(dále též „Smlouva")**

Článek I.

Prodávající výslovně prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemků parc.č. 276/4, parc.č. 276/7, jehož součástí je stavba č.p. 99 v části obce Nedvězí u Říčan, parc.č. 276/9, jehož součástí je stavba bez č.p. či č.e. v části obce Nedvězí u Říčan, a parc.č. 276/10, jehož součástí je stavba bez č.p. či č.e. v části obce Nedvězí u Říčan, vše v k.ú. Nedvězí u Říčan, zapsaných Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha na LV č. 182 pro obec Praha a k.ú. Nedvězí u Říčan. Nemovité věci uvedené v tomto článku této smlouvy včetně všech jejich součástí a příslušenství budou společně dále označovány jen jako „**Nemovitosti**" či „**Předmět převodu**".

Článek II.

2.1. Prodávající touto Smlouvou prodává Kupujícím do jejich podílového spoluvlastnictví každému stejným dílem v rozsahu id. ½ ve vztahu k celku Nemovitosti uvedené v čl. I této smlouvy spolu se všemi součástmi a příslušenstvím, jak on sám prodávané Nemovitosti vlastní a užívá, a to za dohodnutou kupní cenu ve výši 6.990.000,- Kč (slovy: šestmiliónůdevětsetdevadesáttisíckorunčeských). Kupující tyto nemovitosti za dohodnutou kupní cenu ve výši 6.990.000,- (slovy: šestmiliónůdevětsetdevadesáttisíckorunčeských) Kč kupují do svého podílového spoluvlastnictví každý stejným dílem, tedy každý v rozsahu id. ½ ve vztahu k celku.

Článek III.

3.1. Oba Kupující prohlašují, že hodlají Nemovitosti užívat k bydlení. Prodávající prohlašuje, že mu nejsou známy žádné skutečnosti, které by nyní či v budoucnosti bránili Kupujícím v klidném a nerušeném užívání Nemovitostí.

3.2. Prodávající dále prohlašuje, že Kupujícím nezamlčel žádné podstatné skutečnosti týkající se předmětu převodu, že předmět převodu je ve stavu, který odpovídá zápisu stavební dokumentace na místně i věcně příslušném stavebním úřadě a kolaudaci nemovitosti, včetně stavebních úprav nepodléhajících schválení stavebním úřadem, dále, že na předmětu převodu neváznou žádné právní vady, žádná věcná nebo zástavní práva, vyjma Zástavního práva smluvního zřízeného ve prospěch Sberbank CZ, a.s. (dále jen „**Banka**") za účelem zajištění pohledávky banky z úvěru poskytnutého kupujícím za účelem plnění kupní ceny dle této smlouvy. Návrh na vklad práva ze zástavní smlouvy do katastru nemovitostí bude podán externím spolupracovníkem banky panem Martinem Silným bez zbytečného odkladu. Strana Prodávající se zřízením tohoto zástavního práva bankovním ústavem kupujících souhlasí. Prodávající současně prohlašuje, že na Nemovitostech neváznе žádné užívací právo třetí osoby, zejména z titulu nájemní smlouvy, ani jiné právní a faktické vady, které by bránily řádnému výkonu vlastnického práva Kupujících, zejména užívání Předmětu převodu.

3.3. Kupující shodně prohlašují, že si Předmět převodu řádně prohlédli, že byli seznámeni s jeho stavem, jakož i s přístupem k němu a že jej nabývají ve stavu, v jakém se nachází ke dni podpisu této smlouvy.

3.4. Kupující prohlašují, že v okamžiku finančního plnění podle této smlouvy budou mít k dispozici dostatek prostředků k uhrazení kupní ceny dle bodu 4.1.

3.5. Prodávající i Kupující sobě navzájem prohlašují, že jsou bez omezení oprávněni k uzavření této smlouvy a že jejím naplněním nedojde k poškození práv či oprávněných zájmů jakýchkoli třetích osob.

Článek IV.

4.1. Kupující uhradí Kupní cenu rovným dílem, a to takto:

a) první část Kupní ceny ve výši **50.000,- Kč** (slovy: padesáttisíckorunčeských) uhradili Kupující Prodávajícímu převodem před podpisem této smlouvy,

b) druhou část Kupní ceny ve výši **1.372.000,- Kč** (slovy: jedenmiliontřistrasedmdesátdvatisíckorunčeských) uhradí Kupující z vlastních zdrojů. Tuto částku poukáží Kupující do úschovy advokáta JUDr. Petra Pustiny v souladu se Smlouvou o úschově, která bude mezi smluvními stranami a JUDr. Petrem Pustinou, advokátem, uzavřena zároveň s uzavřením této smlouvy kupní. Za tímto účelem Kupující převedou tuto částku na úschovní účet advokáta, který je veden u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., č.ú.: 516884994/2700,

c) třetí část Kupní ceny ve výši **5.568.000,- Kč** (slovy: pětmilionůpětsetšedesátosmtisíckorunčeských) uhradí Kupující z hypotečního úvěru, poskytnutého Kupujícím Bankou, a to tak, že Banka poukáže tuto částku do úschovy advokáta JUDr. Petra Pustiny, a to v souladu se Smlouvou o úschově, která byla mezi smluvními stranami a JUDr. Petrem Pustinou, advokátem, uzavřena zároveň s uzavřením této kupní smlouvy. Za tímto účelem banka převede příslušnou částku na úschovní účet advokáta, tedy na účet č. 516884994/2700 vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., a to nejpozději do 15. 01. 2019 dnů od podpisu této kupní smlouvy a podpisu návrhu na vklad zástavního práva k Předmětu převodu ve prospěch Banky.

4.2. Na základě smlouvy o úschově sepsané JUDr. Petrem Pustinou advokátem a uzavřené mezi Kupujícími jako složiteli, Prodávajícím jako beneficientem a advokátem jako správcem, poukáže advokát deponovanou částku celkem ve výši 6.940.000,- Kč ve prospěch účtu určeného Prodávajícím, **číslo účtu: 2501129418/2010** nejpozději do 7 pracovních dnů po předložení těchto listin:

- originálu LV č. 182 pro obec Praha a k.ú. Nedvězí u Říčan, na kterém již budou zapsáni Kupující jako spoluvlastníci Předmětu převodu každý se spoluvlastnickým podílem o velikosti ½ ve vztahu k celku a zároveň nebude zapsáno v části C tohoto LV omezení vlastnického práva a uvedené údaje nebudou dotčeny žádnou změnou právních vztahů („P"), vyjma zástavního práva a souvisejících zápisů zřízeného ve prospěch Banky, tedy zástavního věřitele Kupujících.

4.3. Prodávající je oprávněn od této Smlouvy odstoupit, s účinky od samého počátku, pokud Kupující nepoukáží celou částku Kupní ceny, tedy částku ve výši 6.990.000,- Kč nejpozději do 30 dnů ode dne uzavření této kupní smlouvy, způsobem uvedeným v této smlouvě výše.

Článek V.

5.1. Prodávající odpovídá Kupujícím a Kupující odpovídají Prodávajícímu za veškerou případnou škodu, která by byla způsobena nepravdivostí prohlášení uvedených v této Smlouvě. Pokud by někdo vůči Kupujícím uplatňoval jakoukoliv pohledávku či jiné právo k Předmětu převodu vzniklé před převodem vlastnického práva dle této Smlouvy spojené s vlastnictvím předmětu převodu, zavazuje se Prodávající, že pohledávku zaplatí či jiné právo uspokojí a dále, že Kupujícím nahradí případně vzniklou škodu.

5.2. V případě, že by se prohlášení Kupujících uvedená v této smlouvě ukázala nepravdivými, je Prodávající oprávněn v budoucnu od této smlouvy odstoupit s účinky jejího zrušení od samého počátku, a to s účinky vůči oběma Kupujícím, požadovat navrácení předmětu převodu a požadovat náhradu tím způsobené škody. V případě, že by se prohlášení Prodávajícího uvedená v této Smlouvě ukázala nepravdivými, jsou Kupující oprávněni v budoucnu od této Smlouvy odstoupit s účinky jejího zrušení od samého počátku, požadovat navrácení kupních cen a požadovat náhradu tím způsobené škody

5.3. Prodávající se zavazuje prodávané nemovitosti řádně a včas předat Kupujícím, nejpozději do 82 dnů od uhrazení kupní ceny dle Článku IV. odst. 4.2 této smlouvy, kupní cena se považuje za uhrazenou v momentě připsání celé kupní ceny na účet prodávajícího.

O předání nemovitosti bude sepsán předávací protokol. Společně s předávacím protokolem předá Prodávající Kupujícím veškerou dostupnou stavební dokumentaci. Předávacím protokolem se rozumí společné prohlášení Prodávajícího a Kupujících o skutečnosti předání Předmětu převodu Prodávajícím a jeho převzetí Kupujícími, včetně stavu elektroměru, plynoměru a vodoměru.

5.4. V případě, že k tomuto dni nebude předmět převodu řádně předán Kupujícím k jejich výlučnému užívání z důvodů na straně Prodávajícího, zaplatí Prodávající Kupujícím smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč (slovy: jedentisíckorunčeských) za každý další den prodlení, se splatností 5 dní po porušení této povinnosti. Kupující jsou povinni poskytnout Prodávajícímu potřebnou součinnost, jinak nárok na smluvní pokuty Kupujícím nevzniká.

5.5. V případě, že k tomuto dni nebude předmět převodu řádně předán Kupujícím k jejich výlučnému užívání z důvodů na straně Kupujících, zaplatí Kupující Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč (slovy: jedentisíckorunčeských) za každý další den prodlení, se splatností 5 dní po porušení této povinnosti. Prodávající je povinen poskytnout Kupujícím potřebnou součinnost, jinak nárok na smluvní pokuty Prodávajícímu nevzniká.

5.6. Prodávající se zavazuje zaplatit dodavatelům medií veškeré poplatky související s držením předmětu převodu vzniklé do dne protokolárního předání předmětu převodu Kupujícím, a to zejména poplatky za elektrickou energii, plyn, vodné a stočné. Prodávající se zavazuje, že při odhlášení odběru médií u dodavatelů služeb neuvede do formuláře žádost o odstranění měřícího zařízení předmětných médií. Pro případ porušení této povinnosti odpovídá za škody, které by Kupujícím porušením této povinnosti vznikly.

5.7. Na Kupující přecházejí veškeré užitky a nebezpečí nahodilé škody nebo poškození či zničení Předmětu převodu a veškerá práva a povinnosti spojené s držením a užíváním Předmětu převodu, zejména povinnost platit veškeré poplatky spojené s užíváním Předmětu převodu, okamžikem jeho protokolárního převzetí.

5.8. Smluvní strany se pro případ, že nedojde ke vkladu převáděných spoluvlastnických práv k předmětu převodu ve prospěch Kupujících do katastru nemovitostí podle této Smlouvy (dále jen „vklad"), zavazují, že uzavřou novou kupní smlouvu nebo dodatek stejného obsahu, který splní zákonné podmínky pro provedení vkladu, případně že na pokyn katastrálního úřadu tuto kupní Smlouvu či návrh na vklad náležitě doplní, a to nejpozději do 30 dní od sdělení přípisu katastru nemovitostí, kterým strany Smlouvy vyzval k doplnění podání či odstranění vad smluvní dokumentace, případně právní moci usnesení o zastavení vkladového řízení nekončícího zápisem vlastnického práva do katastru nemovitostí.

5.9. Kupující nabydou spoluvlastnická práva k Předmětu převodu vkladem do katastru nemovitostí s účinky ke dni, kdy byl návrh na vklad doručen tomuto katastrálnímu úřadu. Do této doby jsou smluvní strany svými smluvními projevy vázány.

Článek VI.

6.1. Smluvní strany bez zbytečného odkladu požádají, aby na základě návrhu provedl příslušný katastrální úřad v katastru nemovitostí na příslušném listu vlastnictví zápis vkladu spoluvlastnických práv k Předmětu převodu ve prospěch Kupujících. Správní poplatek hradí obě smluvní strany rovným dílem.

6.2. Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu převáděných spoluvlastnických práv ve prospěch Kupujících do katastru nemovitostí podle této smlouvy podá advokát poskytující úschovu kupní ceny. V mezidobí mezi uzavřením kupní smlouvy a vkladem této smlouvy na příslušný katastrální úřad, bude tato smlouva s úředně ověřenými podpisy účastníků v deponaci u advokáta. Advokát si smlouvu, včetně podepsaného návrhu na vklad ponechá v úschově a následně ji podá spolu s podepsaným návrhem na vklad na místně příslušný katastrální úřad, dle podmínek uvedených ve Smlouvě o úschově. Advokát se zavazuje předmětnou smlouvu podat spolu s podepsaným návrhem na vklad na příslušný katastrální

úřad nejpozději do 5 pracovních dnů od splnění podmínek pro vklad daných Smlouvou o úschově.

Článek VII.

V Předmětu převodu má Prodávající a Vedlejší účastnice svou rodinnou domácnost. Vedlejší účastnice výslovně prohlašuje a svým podpisem pod touto smlouvou stvrzuje, že souhlasí s prodejem Nemovitostí do podílového spoluvlastnictví kupujících, jakož i s tím, že po převodu spoluvlastnických práv k Předmětu převodu ve prospěch Kupujících Předmět převodu vyklidí a svou rodinnou domácnost přemístí do jiné nemovitosti dle volby Prodávajícího a Vedlejší účastnice.

Článek VIII.

8.1. Tato kupní smlouva byla sepsána v sedmi (7) stejnopisech s platností originálu, přičemž účastnící této smlouvy obdrží po jednom, jeden stejnopis s úředně ověřenými podpisy účastníků je určen pro potřeby řízení u katastrálního úřadu o povolení vkladu, jeden pro úvěrující banku a jeden pro advokáta

8.2. Účastníci této Smlouvy výslovně prohlašují, že si ji před podpisem řádně přečetli, že s jejím obsahem souhlasí a že byla uzavřena po vzájemném projednání, podle jejich svobodné a pravé vůle, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísni a za nápadně nevýhodných podmínek pro jednu ze stran, na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

8.3. Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti okamžikem podpisu všemi jejími účastníky. Tímto dnem jsou její účastníci svými projevy vůle vázáni.

V ..... dne 2018

MARKÉTA JANKOVSKÁ

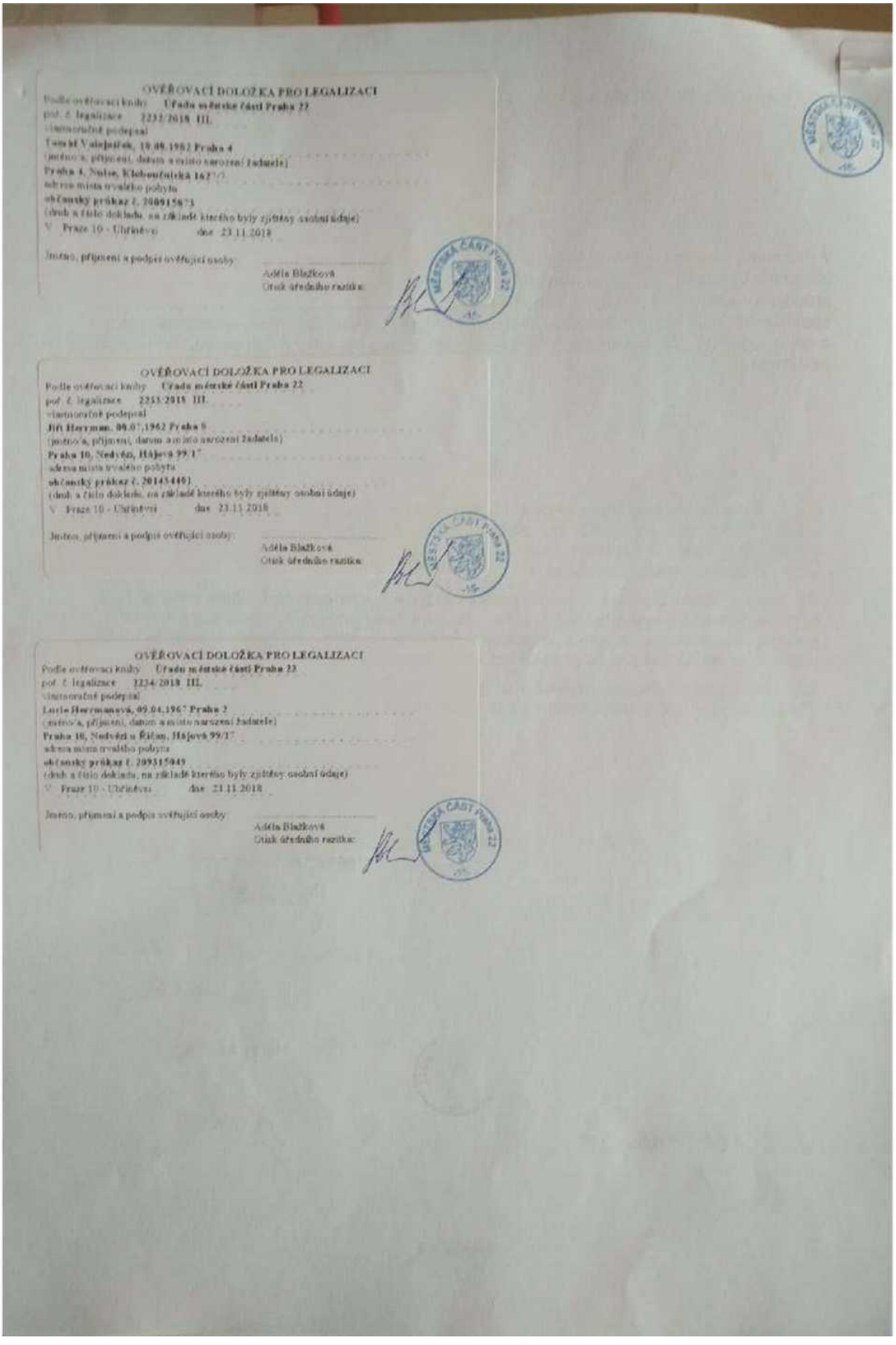
TOMÁŠ VOLEJNÍČEK

LUCIE HERRMANOVÁ

OVĚŘOVACÍ DOLOŽKA PRO LEGALIZACI
Podle ověřovací knihy: Úřadu městské části Praha 22
pod č. legalizace 2251/2018 III.
vlastnoruční podepsal
Markéta Jankovská, 31.12.1980 Ledeč nad Sázavou
(jméno a, příjmení, datum a místo narození žadatele)
Dolní, Dolní II., Poštovní 625
adresa místa trvalého pobytu
občanský průkaz č. 210145938
(druh a číslo dokladu, na základě kterého byly zjištěny osobní údaje)
v Praze 10 - Uhříněvsi dne 23.11.2018

Jméno, příjmení a podpis ověřující osoby: Adéla Blažková
Otisk úředního razítka

LUCIE HERRMANOVÁ



OVĚŘOVACÍ DOLOŽKA PRO LEGALIZACI

Podle ověřovací knihy **Úřadu městské části Praha 22**
pod č. legalizace 2231/2018 III.
vlastnoručně podepsal
Tomáš Valejšek, 10.08.1982 Praha 4
(jméno a, příjmení, datum a místo narození žadatele)
Praha 4, Nusle, Kloboučnická 162/3
adresa místa trvalého pobytu
občanský průkaz č. 200915873
(druh a číslo dokladu, na základě kterého byly zjištěny osobní údaje)
V Praze 10 - Uhříněvsi dne 23.11.2018

Jméno, příjmení a podpis ověřující osoby:
Adéla Blažková
Otisk úředního razítka:

OVĚŘOVACÍ DOLOŽKA PRO LEGALIZACI

Podle ověřovací knihy **Úřadu městské části Praha 22**
pod č. legalizace 2233/2018 III.
vlastnoručně podepsal
Jiří Herrman, 09.07.1962 Praha 6
(jméno a, příjmení, datum a místo narození žadatele)
Praha 10, Nedvězí, Hájová 99/17
adresa místa trvalého pobytu
občanský průkaz č. 201454495
(druh a číslo dokladu, na základě kterého byly zjištěny osobní údaje)
V Praze 10 - Uhříněvsi dne 23.11.2018

Jméno, příjmení a podpis ověřující osoby:
Adéla Blažková
Otisk úředního razítka:

OVĚŘOVACÍ DOLOŽKA PRO LEGALIZACI

Podle ověřovací knihy **Úřadu městské části Praha 22**
pod č. legalizace 2234/2018 III.
vlastnoručně podepsal
Lucie Herrmanová, 09.04.1967 Praha 2
(jméno a, příjmení, datum a místo narození žadatele)
Praha 10, Nedvězí u Říčan, Hájová 99/17
adresa místa trvalého pobytu
občanský průkaz č. 209315949
(druh a číslo dokladu, na základě kterého byly zjištěny osobní údaje)
V Praze 10 - Uhříněvsi dne 23.11.2018

Jméno, příjmení a podpis ověřující osoby:
Adéla Blažková
Otisk úředního razítka: