ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ
číslo 5276-16/2019

NEMOVITÁ VĚC:	**Rodinný dům, Rodinný dům čp. 93 a garáž- vedená jako objekt k bydlení čp. 82**
Katastrální údaje :	Kraj Středočeský, okres Mladá Boleslav, obec Mladá Boleslav, k.ú. Čejetice u Mladé Boleslavi
Adresa nemovité věci:	Vinecká 93, 293 01 Mladá Boleslav

Vlastnické údaje:	Stavitelství ŠKODA a spol. s r.o., Laurinova 529/18, 293 01 Mladá Boleslav, podíl 1 / 1

OBJEDNAVATEL:	**GAVLAS, spol. s r.o**
Adresa objednavatele:	Politických vězňů 21, 110 00 Praha 1

ZHOTOVITEL :	**Ing. Miroslav Žahourek**		
Adresa zhotovitele:	Krnsko 155, 294 31 Krnsko		
	IČ: 43790704	telefon: 603485678	e-mail: miroslav@zahourek.cz

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

OBVYKLÁ CENA	**5 250 000 Kč**

Stav ke dni : 19.03.2019 Datum místního šetření: 12.07.2017

Za přítomnosti: Švanové Emilie DiS

Počet stran: 14 stran Počet příloh: 14 Počet vyhotovení: 2

V Krnsku, dne 25.03.2019 **Ing. Miroslav Žahourek**

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitých věcí - pozemku p.č. st. 151 (součástí pozemku p.č. st. 151 je stavba objektu k bydlení č.p. 82), pozemku p.č. st. 168 (součástí pozemku p.č. st. 168 je stavba objektu k bydlení č.p. 93) a pozemku p.č. 513/4 - zahrada, katastrální území Čejetice u Mladé Boleslavi, obec Mladá Boleslav, okres Mladá Boleslav - dle stavu platného ke dni ocenění.

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - 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 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 věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihujíc současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snížená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".
Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)
Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

Obecné předpoklady a omezující podmínky

I. Tento znalecký posudek byl zpracován v souladu s následujícími obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

II. Znalec vycházel ze svých databází, obecně dostupných informací a z informací a prohlášení o pravosti a platnosti předložených podkladů.

III. Neodpovídá tudíž zejména:

IV. pravost a platnost vlastnických nebo jiných věcných práv k oceňovaným movitým a nemovitým věcem

V. pravost a platnost práv k cizím věcem a nájemních vztahů k nim, jejichž existence měla nebo mohla mít vliv na provedený znalecký posudek

VI. Znalec vycházel z toho, že informace získané z předložených podkladů pro zpracování znaleckého posudku jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž ve všech případech z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány.

VII. Znalec zpracoval znalecký posudek podle podmínek na trhu v době jeho provádění a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání znaleckého posudku.

VIII. Tento znalecký posudek respektuje právní předpisy v oblasti cen, financování, účetnictví a daní, které měly platnost v době, ke které je posudek zpracován.

IX. Znalecký posudek byl podán v souladu s etickými kodex IRRV (Institute of Revenues, Rating and Valuation, UK) a IREI

Osvědčení

Znalec tímto osvědčuje, že :

V současné době nemá a ani v budoucnosti nebude mít prospěch z podnikání, které je předmětem zpracovaného znaleckého posudku. Odměna za provedený znalecký posudek nezávisí na dosažených závěrech nebo odhadnutých hodnotách.

Zpracovaný znalecký posudek zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo posuzované hodnoty.

Při své činnosti neshledal žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že ke znaleckému posudku předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné

Zpracovaný znalecký posudek byl vyhotoven s vědomím následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku dle § 110a Trestního řádu

Přehled podkladů

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 215 ze dne 23.8.2018 .
Kopie katastrální mapy
Mapa oblasti
Podklady k ocenění dodané ag. Gavlas sro.
Fotodokumentace nemovité věci.

Místopis

Mladá Boleslav je významným průmyslovým městem regionu a také České republiky. Ve městě se nachází největší společnost na výrobu automobilů v ČR - ŠKODA AUTO a.s., dále je ve městě zastoupeno mnoho významných firem specializujících se především na výrobu komponentů pro automobilový průmysl. Město Mladá Boleslav má velmi dobře rozvinutou obchodní síť mimo několika supermarketů je ve městě obchodní centrum BONDY, na okraji města se rozkládá nákupní centrum kolem obchodního komplexu AHOLD. Rozvinuta je i síť bankovních ústavů, ve městě je několik středních škol i dvě vysoké školy. Město má velmi dobře je rozvinutou i kulturní sféru, mimo divadla je ve městě několik kin a kulturních domů. V Mladé Boleslavi jsou soustředěna významná zdravotnická zařízení sloužící celému regionu. Výborné podmínky jsou i provozování různých sportovních aktivit, město disponuje dvěma krytými ledovými plochami, bazénem, fotbalovým stadionem s vyhřívanou plochou, několika tenisovými areály a novým golfovým centrem v Michalovicích. Dále je ve městě situováno mnoho dalších sportovních zařízení pro různá sportovní odvětví. Město Mladá Boleslav se rozkládá při mezinárodní silnici pro motorová vozidla č. E 65 (R 10) , která spojuje město Prahu s městem Turnov. Ve městě jsou dvě vlaková nádraží a sportovní letiště.

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV		
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	Okolí :	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna
	☐ ostatní	☐ nákupní zóna		☐ ostatní	☐ nákupní zóna
Přípojky:	☒ / ☐ voda ☒ / ☐ kanalizace	☒ / ☐ plyn	Přípojky:	☐ / ☐ voda ☐ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☒ telefon	veř. / vl.	☐ / ☐ elektro	☐ telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☒ MHD	☐ železnice	☐ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice/silnice I. tř.		☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	okrajová část - zástavba RD		

Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace
Přístup přes pozemky:	
513/1	kde je jako vlastník uvedeno Statutární město Mladá Boleslav/ ostatní komunikace - Vinecká

Celkový popis

Předmět ocenění je rodinný dům č.p. 93 s původně druhým rodinným domem, přestavěným na objekt garáží. nemovitost je situována v okrajové části města - ve čtvrti zvané Neuberk. Okolní zástavbu tvoří stavby původních podobných rodinných domů postavených ve 20 letech m.s. v uliční zástavbě, vlastní objekt je postaven ve svahu nad komunikací bez negativních vlivů provozu, objekt č.p. 82 je postaven v těsném sousedství silnice a přiléhá svoji podélnou stranou ke komunikaci. Z hlediska dostupnosti do středu města se jedná o okrajovou část města ve vzdálenosti cca 1,7 km. Ve městě je zřízena MHD - autobusy, zastávka je ve vzdálenosti cca 100 m od nemovitosti.

Rodinný dům č.p. 93 je volně stojící, půdorysně je řešen ve tvaru písmene „T“ s přístavbou vnitřního bazénu. Rodinný dům je nepodsklepený o jednom nadzemním podlaží nad hlavní částí se sedlovou konstrukcí krovu s celkově upraveným podkrovním prostorem k bydlení, nad bazénovou částí s krovem pultovým.

Druhý objekt s přiděleným č.p. 82, je v KN stále veden jako objekt bydlení, ve skutečnosti byl přestavěn na zázemí rodinného domu č.p. 93, kde I. nadzemní podlaží tvoří vstupní část do dvora včetně schodišťového prostoru a garáže pro dva osobní automobily, do podkroví je provedena vestavba posilovny s malým hygienickým zázemím.

Z hlediska využití stavby domu č.p. 93 se jedná o rodinný dům jednobytový. Dům s přiděleným č.p. 82 tvoří příslušenství rodinného domu č.p. 93 a doporučuji provést změnu evidence v KN v souladu s jeho skutečným užíváním.

Rodinný dům č.p. 93 je nepodsklepený objekt o jednom nadzemním se sedlovou střechou s celkově upraveným podkrovním prostorem k bydlení. Dům obsahuje jednu bytovou jednotku o velikosti 6 + 1 s koupelnou v každém podlaží a s vestavěným bazénem. V I. NP je situováno vstupní zádveří se vstupem do chodby a vstupem do koupelny, kuchyně se vstupy do obývací části tvořené dvěma pokoji, kde jeden je propojen s bazénem. V chodbě je pod schodišťovým prostorem situována kotelna. V podkroví jsou z centrální chodby vstupy do tří ložnic a do koupelny s WC.

Objekt č.p.82 je přízemní v části s podkrovím, kde v I. nadzemním podlaží je vstupní chodba, garáž a schodiště do dvorní části, kde je vstup do podkrovního prostoru užívaného jako posilovna s hygienickým zázemím.

Příslušenství domu tvoří přípojky IS, oplocení a zpevněné plochy dvora.

Silné stránky

Za silné stránky nemovitosti - hodnotím dobré vybavení rodinného domu, jeho částečně nadstandardní provedení, výborné relaxační zázemí které poskytuje vnitřní bazén a whirlpool, za silnou stránku považuji i dostatečné zázemí, které poskytuje prostorná garáž se zázemím v podkroví.

Slabé stránky

Za slabé stránky nemovitosti hodnotím velmi malou výměru nezastavěné části pozemku, za slabou stránku lze hodnotit i skutečnost, že část rodinného domu je postavena na pozemku jiného vlastníka, za slabou stránku hodnotím i malou poptávku realitního trhu po srovnatelných nemovitostech v celém regionu a delší dostupnost do vlastního centra města.

Jako zásadní negativum je přístup pouze pro pěší k rodinnému domu čp. 93 průjezdem čp. 82 a umístění ve svahu pod lesním porostem.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

ANO	Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: Budova č.p. 82, která je samostatnou nemovitou věcí na pozemku parc. č. st. 151 v k.ú. Čejetice u Mladé Boleslavi je vedena v katastru nemovitostí se způsobem využití jako objekt k bydlení. Tento způsob využití neodpovídá skutečnosti, tj. právní a skutečný stav

nemovitosti nejsou v souladu. Skutečný způsob využití zjištěný místním šetřením je objekt garáže pro OA.
Doporučujeme právní a skutečný stav nemovitosti uvést do souladu.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo
ANO Exekuce
ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: Dle předloženého LV č. 215 pro k.ú. Čejetice u Mladé Boleslavi ze dne 23.8.2018 vázne na oceňované nemovitosti zástavní právo smluvní ve prospěch ČS a.s.
Dle předloženého LV č. 215 pro k.ú. Čejetice u Mladé Boleslavi ze dne 23.8.2018 vázne na oceňované nemovitosti zástavní právo soudcovské / exekutorské / státní instituce ve prospěch dalších subjektů dle LV č. 215.

Výše uvedené zástavní právo nebylo v ceně obvyklé zohledněno. Dle předloženého LV č. 215 pro k.ú. Čejetice u Mladé Boleslavi ze dne 23.8.2018 vázne na oceňované nemovitosti nařízení exekuce/exekuční příkaz k prodeji nemovitosti. Stanovená cena obvyklá je platná za předpokladu výmazu zástavního práva soudcovského / exekutorského vč. dalších omezení vážících se k exekutorskému úkonu.

Část oceňované stavby čp. 93 zasahuje na část cizího pozemku parc. č. 1765 v k.ú. Čejetice u Mladé Boleslavi.
V případě, že se jedná o přestavek dle § 1087 odst. 1, 2 NOZ, je stanovená cena obvyklá platná za předpokladu, že ta část pozemku parc. č. 1765 v k.ú. Čejetice u Mladé Boleslavi cizího vlastníka, která je dotčena oceňovanou stavbou, bude geometricky zaměřena, převedena do vlastnictví Na LV č. 215.
Oznámení v části D LV č. 215 ze dne 23.8.2018 - změna výměr obnovou operátu není v ceně obvyklé zohledněna.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

OCENĚNÍ

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky k rodinnému domu ve funkčním celku

Porovnávací metoda

Ostatní stavba – Garáž čp. 82

Objekt s přiděleným č.p. 82 je přízemní v části s podkrovím, kde v I. nadzemním podlaží je vstupní chodba, garáž a schodiště do dvorní části, kde je vstup do podkrovního prostoru užívaného jako posilovna s hygienickým zázemím. Je v KN stále veden jako objekt bydlení, ve skutečnosti byl přestavěn na zázemí rodinného domu č.p. 93, kde I. nadzemní podlaží tvoří vstupní část do dvora včetně schodišťového prostoru a garáže pro dva osobní automobily, do podkroví je provedena vestavba posilovny s malým hygienickým zázemím. Jedná se o zděný objekt z cihelného zdiva a tvárnic s nespalnými stropními konstrukcemi, v podkroví s palubkovými obklady stropů. Sedlová konstrukce střechy je krytá novodobými betonovými taškami, oplechování je provedeno z měděného plechu. Schodiště je kamenné. Okna jsou osazena plastová s izolačními dvojskly, dveře hladké plné, vrata sekční s elektrickým pohonem
Vnitřní povrchy jsou opatřeny vápennými štukovými omítkami, vnější povrchy tvoří minerální omítka. Podlahy v obytných místnostech jsou plovoucí a z keramických dlaždic, v garáži betonové s cementovým potěrem.
V objektu je proveden rozvod teplé a studené vody, el. instalace 240/400 V a kanalizace. Vytápění není provedeno, zařizovací předměty jsou osazeny typové, tvoří je umyvadlo a WC KOMBI.

Objekt je o ZP (7*7,48)+4,4*4,07 = 70,14 m^2.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků
V přilehlé části Podlázky a Sahara se pozemky realizují od 1500,00 Kč do 2500,00 Kč/m2. V části Dubce od 2500,00 Kč/m2. Pozemek je zastavěný stavbou rodinného domu a garáží s využitelnou odpočinkovou částí velmi malou. Jedná se o část obce s průměrně realizovatelnými pozemky. Důvodem je řadová, stísněná zástavba a velmi malý pozemek k odpočinkovému rodinnému bydlení ve svahu s přístupem průjezdem stavbou garáže. Odhadce navrhl cenu do 1900,00 Kč/m2. K ocenění jsou dva pozemky - stavební a pozemek zahrady ve funkčním celku.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m^2]	Jednotková cena [Kč/m^2]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 151	117	1 900,00	1 / 1	222 300
zahrada	513/4	136	1 900,00	1 / 1	258 400
zastavěná plocha a nádvoří	st. 168	238	1 900,00	1 / 1	452 200
Celková výměra pozemků			**491**	**Hodnota pozemků celkem**	**932 900**

Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název Parcelní číslo	Popis Množství	JC	RC	Opotřebení	VH
garáž a terasa	čp. 82. zděná částečně uzavřená stavba s průjezdem a garáží				

st. 151	503,00 m3	3 500 Kč/m3	1 760 500 Kč	35 %	1 144 325 Kč
Věcná hodnota ostatních staveb celkem					**1 144 325 Kč**

Výpočet věcné hodnoty stavby

Rodinný dům

Věcná hodnota dle THU

Rodinný dům č.p. 93 je volně stojící, půdorysně je řešen ve tvaru písmene „T“ s přístavbou vnitřního bazénu. Rodinný dům je nepodsklepený o jednom nadzemním podlaží nad hlavní částí se sedlovou konstrukcí krovu s celkově upraveným podkrovním prostorem k bydlení, nad bazénovou částí s krovem pultovým.
Jedná se o zděný objekt z keramických tvárnic, založený na železobetonových základových konstrukcích s izolací proti ZV. Stropní konstrukce jsou nad I. nadzemním podlaží nespalné s rovnými podhledy, v podkroví jsou provedeny zateplené sádrokartonové podhledy. Sedlová konstrukce střechy je krytá novodobými betonovými taškami, nad bazénem svařovanými živičnými pásy, oplechování je provedeno z měděného plechu. Schodiště je betonové s dřevěným obkladem stupňů. Okna a výkladce v bazénové části jsou osazena plastová s izolačními dvojskly, dveře dýhované v obložkových zárubních. Vnitřní povrchy jsou opatřeny vápennými štukovými omítkami a malbami, vnitřní obklady koupelen, WC a kuchyně u kuchyňské linky jsou keramické. Vnější povrchy tvoří minerální omítka. Podlahy v obytných místnostech jsou plovoucí a z keramických dlaždic, popř. kryté koberci. V objektu je proveden rozvod teplé a studené vody, el. instalace 240/400 V a kanalizace. Vytápění domu je ústřední kotlem na ZP a radiátory, příprava TUV je v nepřímotopném zásobníku. Zařizovací předměty jsou osazeny typové, tvoří je umyvadla, vana, sprchové kouty a závěsná WC. V objektu je proveden vestavěný zapuštěný bazén, whirlpool, na části oken objektu jsou osazeny kované mříže, provedena EZS a osazen bleskosvod. Vybavení a provedení rodinného je částečně nadstandardní v rustikálním stylu.

Dům obsahuje jednu bytovou jednotku o velikosti 6 + 1 s koupelnou v každém podlaží a s vestavěným bazénem. V I. NP je situováno vstupní zádveří se vstupem do chodby a vstupem do koupelny, kuchyně se vstupy do obývací části tvořené halou a jídelnou, kde jedna místnost je propojena s bazénem. V chodbě je pod schodišťovým prostorem situována kotelna. V podkroví jsou z centrální chodby vstupy do tří ložnic a do koupelny s WC

Stavebně technický stav je delší dobu neudržovaný, s patrnými skvrnami vzlínající vlhkosti od základové spáry a provlhnutím SDK konstr. v místnosti koupelny v podkroví , rodinný dům byl dokončen v roce 2003 jako novostavba na původně vyhořelém objektu, objekt č.p. 82 byl dokončen také v roce 2003.

Při místním šetření byla patrná delší doba neužívání. Zahrada je částečně již zarostlá náletem ve stáří min. 3 roky. Některé venkovní konstrukce jsou narušené – stržená makrolonová střecha schodiště, odfouklé dlažby apod.

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	**Konstr. výška** [m]	**Zastavěná plocha**	**Užitná plocha**
přízemí	3,29		160,19 m^2
	9,23*12,15+1,9*7,72+8,54*12,05 =	229,72 m^2	

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha		
závětří - krytý dvůr	10,00 m^2	0,00	0,00 m^2		
zádveří	3,62 m^2	1,00	3,62 m^2		
hala	28,82 m^2	1,00	28,82 m^2		
chodba	7,20 m^2	1,00	7,20 m^2		
kuchyně	15,82 m^2	1,00	15,82 m^2		
koupelna s WC	8,33 m^2	1,00	8,33 m^2		
jídelna	26,76 m^2	1,00	26,76 m^2		
wirpool	69,64 m^2	1,00	69,64 m^2		
Užitná plocha celkem:			160,19m^2		
Podkroví			3,04		90,30 m^2
			9,23*12,15 =	112,14 m^2	
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha		
chodba	9,29 m^2	1,00	9,29 m^2		
koupelna s WC	7,49 m^2	1,00	7,49 m^2		
pokoj	20,46 m^2	1,00	20,46 m^2		
pokoj	17,89 m^2	1,00	17,89 m^2		
ložnice	10,58 m^2	1,00	10,58 m^2		
pokoj	24,59 m^2	1,00	24,59 m^2		
Užitná plocha celkem:			90,30m^2		
				341,86m^2	250,49 m^2

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		
celý objekt	9,23*12,15*(5,42+9,31)/2+8,54*12,05*4,73+1,90 *7,72*2,42	=	1 348,19 m^3

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
celý objekt		1 348,19 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		1 348,19 m^3

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové pasy izolované
2. Zdivo	zděné tl. 45 cm
3. Stropy	nespalné a polospalné, SDK
4. Střecha	krov dřevěný, vázaný
5. Krytina	betonová
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	vápenné, štukové
8. Fasádní omítky	KZS
9. Vnější obklady	sokl.
10. Vnitřní obklady	běžné keramické obklady
11. Schody	s povrchem z dřeva
12. Dveře	dřevěné do obl. zárubně

13. Okna	s izolačním dvojsklem
14. Podlahy obytných místností	prkenný povrch, dlažby a koberce
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba
16. Vytápění	ústřední topení na ZP
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová
18. Bleskosvod	chybí
19. Rozvod vody	plast, studená i teplá voda
20. Zdroj teplé vody	plynový kotel + nepřímotopný zásobník
21. Instalace plynu	zemní plyn
22. Kanalizace	plastové potrubí
23. Vybavení kuchyně	chybí
24. Vnitřní vybavení	umyvadla, vana, sprchový kout, WC 2x
25. Záchod	splachovací 2x
26. Ostatní	rozvod antén

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m^2]	230
Užitná plocha (UP)	[m^2]	250
Obestavěný prostor (OP)	[m^3]	1 348,19
Jednotková cena (JC)	[Kč/m^3]	5 250
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m^3]	5 250
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	7 078 002
Stáří	roků	16
Další životnost	roků	114
Opotřebení	%	35,00
Věcná hodnota (VH)	**[Kč]**	**4 600 701**

Výpočet porovnávací hodnoty

Rodinný dům

Oceňovaná nemovitá věc

V uvedené tabulce jsou vybráni reprezentanti srovnatelných rodinných domů, kteří byli v širším okolí v letošním a loňském roce prodáni a svým provedením, vybavením i případně velikostí jsou porovnatelné s oceňovanou nemovitostí. Ceny jednotlivých reprezentantů jsou závislé zejména na velikosti jednotky, lokalitě, konstrukčním řešení domu a stavebně technickém stavu rodinného domu. Na základě propočtu započitatelných ploch jednotlivých reprezentantů a jejich obchodovaných cen po použití korekčních koeficientů, které zohledňují vztah k oceňované nemovitosti (jedná se o korekce zejména k velikosti podlahové plochy jednotky, poloze domu v rámci regionu a případně i vybavení) je vypočtena průměrná jednotková cena na jejímž základě je odhadována cena oceňovaného rodinného domu.

Užitná plocha:	250,49 m^2
Obestavěný prostor:	1 348,19 m^3
Zastavěná plocha:	229,72 m^2
Plocha pozemku:	491,00 m^2

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient VETŠÍ než 1, jeví-li se OCEŇOVANÁ nemovitost HORŠÍ, je koeficient MENŠÍ než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se uvažuje cena srovnatelné nemovitosti.

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **Rodinný dům**
Lokalita: Pražská 1315
Popis: Dům je půdorysného řešení ve tvaru písmene „obdélníku“. Dům není podsklepený, o jednom nadzemním podlaží se sedlovou konstrukcí střechy s celkově upraveným podkrovním prostorem k bydlení. Rodinný dům obsahuje jednu bytovou jednotku o velikosti 4+1 s jednou koupelnou a s WC. A dále v přízemí komerční prostor s kanceláří, zázemím a dvojgaráží. Rodinný dům je v dobrém stavebně technickém stavu, dobře udržovaný, je standardně provedený i vybavený, je vytápěn kotlem UT na ZP. Rodinný dům byl postaven po roce 1900, v letech cca 2000 prošel rekonstrukcí a modernizací interiérů včetně vestavby a nástavby podkroví, byla provedena výměna střešní krytiny, a celková modernizace interiérů domu. Nemovitost disponuje menší výměrou souvisejícího pozemku, součásti nemovitosti dále jsou zpevněné plochy, oplocení pozemků a přípojky IS.
Samostatně je oceněna stavba příslušenství na st. 500/3 a zemní sklep tesaný ve skále pod cizím pozemkem.

Pozemek: 557,00 m^2
Obestavěný prostor: 1 094,00 m^3
Užitná plocha: 366,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Zdroj ceny - KC 5/2018	1,00
K2 Velikosti objektu - větší PP a NBJ	1,10
K3 Poloha - obdobná, hlučnější	1,05
K4 Provedení a vybavení - po část. moder.	1,05
K5 Celkový stav - obdobný se vzlín. vlhkostí	1,00
K6 Vliv pozemku - obdobný s obd. výměrou - lépe přístupný	0,97
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdůvodnění koeficientu K_C: Rodinný dům umístěný u průjezdní kom. Pražská s obdobným objektem zakoupeným prac. agenturou.

Cena [Kč]	Užitná plocha [m^2]	Jedn. cena Kč/m^2	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m^2]
6 292 000	366,00	17 191	1,18	**20 285**

Název: **Rodinný dům**
Lokalita: J.V. Sládka, MB
Popis: Nem. situovaná v místní části statutárního města Mladé Boleslavi, v Čejetičkách - Sahaře, k.ú.Čejetice u MB, v uliční obytné zástavbě při neprůjezdní komunikaci. Nemovitost sestává ze stavební parcely č. st.293, jejíž součástí je stavba RD čp.151, pozemku st.1306 se stavbou garáže a pozemku zahrady na p.č.509/17. Celková výměra pozemků je 468 m^2, napojené jsou na kompletní veřejné IS - VVŘ, VKŘ, ZP a el., přístup a příjezd z místní zpevněné komunikace.
Zděný patrový RD je z malé části podsklepený, obsahuje v každém podlaží jeden byt 3+1 se sociálním příslušenstvím. Původní dům cca z roku 1937 (dle ústního sdělení při místním šetření), v roce 1972 byl dům

rozšířen přístavbou kuchyně a zádveří do zahrady, 1999-2003 provedena nástavba bytu v patře, zároveň byla nové provedena kce střechy se střešní krytinou. Nem. je v dobrém stavebně-technickém stavu, byt v patře je vlastně novostavbou z r. 2003, byt v přízemí převážně bez rekonstrukce ve stavu ze 70. let, ale dobře udržovaný. V roce 2007 byla na základě stavebního povolení započatá přestavba garáže (přístavba, rozšíření půdorysu, nová střecha). Tato přestavba nebyla dosud dokončená a zkolaudovaná (chybí omítky, vrata, apod.).

Pozemek: 468,00 m^2
Obestavěný prostor: 910,00 m^3
Užitná plocha: 169,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Zdroj ceny - KC 01/2018	1,00
K2 Velikosti objektu - menší PP	0,90
K3 Poloha - lépe umístění v klid. části města	0,90
K4 Provedení a vybavení - po rek. nedok.	0,95
K5 Celkový stav - prům. až dobrý	0,95
K6 Vliv pozemku - pozemek obd. výměry, přístupný	aklidový 0,85
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdůvodnění koeficientu K_C: Objekt RD o menší PP a využ. pozemku s umístěním ve stabil. zóně části Sahara

Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m^2]	Kč/m^2	K_C	[Kč/m^2]
5 490 000	169,00	32 485	0,62	**20 141**

Název: **Rodinný dům**
Lokalita: Nezvalova, MB
Popis: Rodinný dům je s jedním nadzemním podlažím a obytným patrem.
Rodinný dům je v původním stavu po kolaudaci z roku 1995. Rodinný dům o jedné BJ - 6+1. Před domem je zpevněný chodník a vjezd do garáže . Na zahradě je okrasné jezírko. Objekt je postaven garáží na hranici se sousedním pozemkem s odstupem od uliční čáry. Tím je zahrada před domem orientována k jihu.Obytná zóna na okraji města Ml. Boleslav v její západní části. Centrum městské části - 1500m, MHD-bus- 200m, služby v místě. Klidnější lokalita, vyhledávaná příměstská část.

Pozemek: 715,00 m^2
Obestavěný prostor: 848,00 m^3
Užitná plocha: 165,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Zdroj ceny - KC 10/2017	1,03
K2 Velikosti objektu - menší PP	0,92
K3 Poloha - okraj klidové zny	0,90
K4 Provedení a vybavení - Objekt letům m.s.	udržovaný s vyb. k 90-tým 0,95
K5 Celkový stav - velmi dobrý	0,90
K6 Vliv pozemku - větší s orientací k J	0,85
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdůvodnění koeficientu K_C: Rodinný dům ve vyhl. lokalitě na okraji čtvrti Čejetice s obd. zázemím.

Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m^2]	Kč/m^2	K_C	[Kč/m^2]
6 000 000	165,00	36 364	0,62	**22 546**

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

K porovnání byly vyhledány rodinné domy starší s částečnou modernizací nebo v obdobném stavu a obdobném umístění v souměstí Mladá Boleslav - Kosmonosy. Koeficinety porovnání byla výrazně upraveny směrem dolů pro závady uvedené v části RIZIKA. Delší dobu neužívání. Malý pozemek, svahovou dostupnost atd.

Minimální jednotková porovnávací cena	20 141 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	20 991 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	22 546 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**20 991 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	250,49 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**5 258 036 Kč**

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Porovnávací hodnota	**5 258 036 Kč**
Věcná hodnota	**6 677 926 Kč**
z toho hodnota pozemku	932 900 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Předmětem ocenění je rodinný dům dokončený v roce 2003, který disponuje prostorným zázemím, které představuje druhý objekt (původní starý rodinný dům č.p. 82, nyní upravený na objekt garáže s posilovnou v podkroví). Rodinný dům je situován v okrajové části statutárního města s delší dostupností do jeho centra, v lokalitě nepreferované.

Rodinný dům je částečně nadstandardně proveden i vybaven (vestavěný bazén, spa, EZS a pod.). Dům je ústředně vytápěn kotlem na zemní plyn a podlahovým systémem. Dům disponuje jednou prostornou bytovou jednotkou o velikosti 6 + 1 s vnitřním bazénem a whirlpoolem, v druhém objektu s garáží pro dva osobní automobily a posilovnou.

Nemovitost není předmětem převodu, odhad obvyklé ceny je proveden zejména na základě porovnávací metody ve které jsou uvedeny srovnatelné prakticky nové rodinné domy prodané v obdobných lokalitách statutárního města. Ceny jednotlivých nemovitostí jsou závislé zejména na jejich situování v rámci města, jejich velikosti, provedení a vybavení rodinných domů, existence příslušenství, cenotvorným faktorem je také výměra pozemků.

Na základě propočtu započitatelných ploch jednotlivých reprezentantů a jejich obchodovaných cen po použití korekčních koeficientů, které zohledňují vztah k oceňované nemovitosti (jedná se o korekce zejména ve vztahu k provedení , vybavení, stavebně technickému stavu rodinného domu s přihlédnutím k jeho poloze a odlišné výměře pozemků) je vypočtena průměrná jednotková cena na jejímž základě je odhadována obvyklá cena oceňované nemovitosti.

Srovnatelné nemovitosti - větší rodinné domy se v regionu nabízejí ale v nepreferovaných lokalitách se velmi obtížně obchodují. Prodej těchto nemovitostí je většinou s ohledem na požadovanou vysokou cenu prodávajícími realizován v dlouhém časovém období a ve většině případů pod hranicí investičních nákladů.

V současnosti jsou i ceny ovlivněny nákupem společností zabývajících se agenturní činností a dodávkou pracovních sil pro automobilový průmysl v regionu. Tyto ceny v některých případech přesahují běžné obchodované ceny i o 30 % nad standartní realizované ceny.

Obvyklá cena
5 250 000 Kč

slovy: Pětmilionůdvěstěpadesáttisíc Kč

zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.9.17

Závěr

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu nemovitých věcí: Rodinný dům č.p. 93 a č.p. 82 (- objekt k bydlení ve skutečnosti garáž) postaveném na pozemcích p.č. st. 168 a st. 151 a p.č. 513/4 v obci a v katastrálním území Mladá Boleslav – k.ú. Čejetice u Mladé Boleslavi. Je odhadována dle §2 zákona č. 151/1997 Sb. porovnávací metodou dle stavu nemovitých věcí (poloha, velikost hlavní stavby a pozemků, provedení a vybavení, stáří a technicky stav, přístupová komunikace a možnost využití) ke dni 19.3.2019 k datu místního šetření ve výši = 5 250.000.- Kč.

V Krnsku 25.03.2019

Ing. Miroslav Žahourek
Krnsko 155
294 31 Krnsko
telefon: 603485678
e-mail: miroslav@zahourek.cz

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem čj. Spr. 3713/97 ze dne 30.6.1997 pro základní obor ekonomika (odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí) a základní obor stavebnictví (stavby obytné a průmyslové). V Krnsku dne 25.3.2019 ing. M. Žahourek

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 5276-16/2019 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 5276-16.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 215 ze dne 23.8.2018	8
Snímek katastrální mapy .	1
Fotodokumentace nemovitosti.	4
Mapa oblasti.	1

LV č. 215

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *23.08.2018 13:55:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSLB 76 INS 22633 / 2015 pro Insolvenční správci, v.o.s.

Okres: **CZ0207 Mladá Boleslav** Obec: **535419 Mladá Boleslav**

Kat.území: **696641 Čejetice u Mladé Boleslavi** List vlastnictví: **215**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

Stavitelství ŠKODA a spol. s r.o., Laurinova 529/18, Mladá Boleslav II, 29301 Mladá Boleslav **45147175**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 151	**117**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **Čejetičky, č.p. 82, bydlení**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 151**				
St. 168	**238**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Na pozemku stojí stavba: **Čejetičky, č.p. 93, bydlení**				
513/4	**136**	**zahrada**		**zemědělský půdní fond**

Stavby

Typ stavby *Část obce, č. budovy*	*Způsob využití*	*Na parcele*	*Způsob ochrany*
Čejetičky, č.p. 93	**bydlení**	**St. 168** **St. 1765, LV 1188**	

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

- **Zástavní právo smluvní**

  k zajištění pohledávky ve výši 31.400.000,-Kč s příslušenstvím a budoucí pohledávky do výše 31.400.000,-Kč

  Oprávnění pro

  Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 45244782

  Povinnost k

  Parcela: St. 151, Parcela: St. 168, Parcela: 513/4
  Stavba: Čejetičky, č.p. 93

  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.ZN1/10630/11/LCD ze dne 15.06.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.06.2011.** **V-3721/2011-207**

  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu**

  k zajištění pohledávky ve výši 99.210,11 Kč (jistina) s příslušenstvím

  Oprávnění pro

  Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 45317054

  Povinnost k

  Parcela: St. 151, Parcela: St. 168, Parcela: 513/4

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav, kód: 207.
strana 1

Typ vztahu

Povinnost k
Stavba: Čejetičky, č.p. 93

Listina **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti JUDr. Marcel Smékal 081EX-19116/2013 -019 ze dne 17.10.2013.**
Z-15547/2013-207

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
k uspokojení pohledávky ve výši 2.651,- Kč s příslušenstvím
Oprávnění pro
Vodovody a kanalizace Mladá Boleslav, a.s., Čechova 1151, Mladá Boleslav II, 29301 Mladá Boleslav, RČ/IČO: 46356983
Povinnost k
Parcela: St. 151, Parcela: St. 168, Parcela: 513/4
Stavba: Čejetičky, č.p. 93

Listina **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti JUDr.Ing. Petr Kučera č.j. 150EX-2544/2013 -11 ze dne 06.11.2013.**
Z-16193/2013-207
Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení JUDr. Ing. Petr Kučera 150EX-2544/2013 (právní moc ke dni 13.12.2013) ze dne 10.09.2014. Právní účinky zápisu ke dni 10.09.2014. Zápis proveden dne 23.09.2014.**
Z-7027/2014-207

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
k zajištění pohledávky ve výši 21.329,- Kč (jistina) s příslušenstvím
Oprávnění pro
ČEZ Prodej, a.s., Duhová 425/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 27232433
Povinnost k
Parcela: St. 151, Parcela: St. 168, Parcela: 513/4
Stavba: Čejetičky, č.p. 93

Listina **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti JUDr. Igor Ivanko 167EX-44314/2013 -14 ze dne 09.01.2014. Právní účinky zápisu ke dni 14.01.2014. Zápis proveden dne 05.03.2014.**
V-206/2014-207

Pořadí k **14.01.2014 13:35**

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
k zajištění pohledávky (jistiny) ve výši 122.463,87 Kč s příslušenstvím
Oprávnění pro
innogy Energie, s.r.o., Limuzská 3135/12, Strašnice, 10800 Praha 10, RČ/IČO: 49903209
Povinnost k
Parcela: St. 151, Parcela: St. 168, Parcela: 513/4
Stavba: Čejetičky, č.p. 93

Listina **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti JUDr. Ivo Luhan Č.j.099 Ex-9351/2013 -14 ze dne 27.01.2014. Právní účinky zápisu ke dni 27.01.2014. Zápis proveden dne 06.05.2014.**
V-587/2014-207

Pořadí k **27.01.2014 14:51**

- **Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu**
  k zajištění pohledávky celkem ve výši 243.064,30 Kč ke dni 7.4.2014
  Oprávnění pro
  MSV Liberec, s.r.o., Kralická 79/11, Liberec VII-Horní Růžodol, 46007 Liberec, RČ/IČO: 61328952
  Povinnost k
  Parcela: St. 151, Parcela: St. 168, Parcela: 513/4
  Stavba: Čejetičky, č.p. 93

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí, o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Mgr. Petr Polanský 131 EX-847/2014 -25(30EXE487/2014) ze dne 07.04.2014. Právní účinky zápisu ke dni 07.04.2014. Zápis proveden dne 15.05.2014; uloženo na prac. Mladá Boleslav**

V-3223/2014-207

Pořadí k **07.04.2014 14:15**

- **Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu**
  k uspokojení pohledávky ve výši 144.899,50 Kč (jistina) s příslušenstvím
  Oprávnění pro
  Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 45317054
  Povinnost k
  Parcela: St. 151, Parcela: St. 168, Parcela: 513/4
  Stavba: Čejetičky, č.p. 93

Listina **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti JUDr. Marcel Smékal 081EX-30940/2013 -030 ze dne 08.04.2014. Právní účinky zápisu ke dni 08.04.2014. Zápis proveden dne 16.05.2014.**

V-3299/2014-207

Pořadí k **08.04.2014 19:25**

- **Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu**
  k uspokojení pohledávek ve výši 13.618,- Kč s příslušenstvím
  Oprávnění pro
  N&Z Geodet, s.r.o., Gellnerova 478/12, Mladá Boleslav II, 29301 Mladá Boleslav, RČ/IČO: 61683345
  Povinnost k
  Parcela: St. 151, Parcela: St. 168, Parcela: 513/4
  Stavba: Čejetičky, č.p. 93

Listina **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Mgr. Jan Mlynarčík 154 EX-326/2014 -9 ze dne 29.09.2014. Právní účinky zápisu ke dni 29.09.2014. Zápis proveden dne 22.10.2014.**

V-9780/2014-207

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Mgr. Jan Mlynarčík 154 EX-326/2014 -29 (právní moc ke dni 26.10.2014) ze dne 01.12.2014. Právní účinky zápisu ke dni 01.12.2014. Zápis proveden dne 11.12.2014; uloženo na prac. Mladá Boleslav**

Z-9100/2014-207

Pořadí k **29.09.2014 19:15**

- **Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu**

Typ vztahu

k zajištění pohledávky ve výši 2.276,- Kč (jistina) s příslušenstvím

Oprávnění pro

Česká pojišťovna a.s., Spálená 75/16, Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 45272956

Povinnost k

Parcela: St. 151, Parcela: St. 168, Parcela: 513/4
Stavba: Čejetičky, č.p. 93

Listina **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Mgr. David Koncz 074EX-16805/2014 -013 ze dne 12.01.2015. Právní účinky zápisu ke dni 12.01.2015. Zápis proveden dne 06.02.2015.**

V-268/2015-207

Pořadí k **12.01.2015 07:16**

o **Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu**

k uspokojení pohledávky ve výši 10.861,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Zaměstnanecká pojišťovna Škoda, Husova 302/5, Mladá Boleslav II, 29301 Mladá Boleslav, RČ/IČO: 46354182

Povinnost k

Parcela: St. 151, Parcela: St. 168, Parcela: 513/4
Stavba: Čejetičky, č.p. 93

Listina **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Mgr. David Koncz 074 EX-03172/2015 -014 ze dne 24.04.2015. Právní účinky zápisu ke dni 24.04.2015. Zápis proveden dne 21.05.2015.**

V-4593/2015-207

Pořadí k **24.04.2015 07:15**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Marcel Smékal, Michelská 1326/62, Praha, 140 00 Praha 4

Povinnost k

Stavitelství ŠKODA a spol. s r.o., Laurinova 529/18, Mladá Boleslav II, 29301 Mladá Boleslav, RČ/IČO: 45147175

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 081 EX 19116/13-011 k 30 EXE 793/2013-11 Okresní soud v Mladé Boleslavi ze dne 15.10.2013; uloženo na prac. Praha**

Z-78973/2013-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 151, Parcela: St. 168, Parcela: 513/4
Stavba: Čejetičky, č.p. 93

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí JUDr. Marcel Smékal 081EX-19116/2013 -035 ze dne 10.12.2013; uloženo na prac. Mladá Boleslav**

Z-17590/2013-207

Typ vztahu

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor - JUDr. Ing. Petr Kučera, náměstí Starosty Pavla 5, 272 01 Kladno
  oprávněný: Vodovody a kanalizace Mladá Boleslav, a.s., IČ 46356983
  Povinnost k
  Stavitelství ŠKODA a spol. s r.o., Laurinova 529/18, Mladá Boleslav II, 29301 Mladá Boleslav, RČ/IČO: 45147175
  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č.j. 150 EX 2544/13-14 ze dne 06.11.2013; uloženo na prac. Kladno**
  Z-12904/2013-203

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: JUDr. Igor Ivanko, Na Zátorce 590/12, 160 00 Praha 6
  Povinnost k
  Stavitelství ŠKODA a spol. s r.o., Laurinova 529/18, Mladá Boleslav II, 29301 Mladá Boleslav, RČ/IČO: 45147175
  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 167 EX 44314/13-12 k 60 EXE-1347/2013 13 Okresní soud v Mladé Boleslavi ze dne 09.01.2014. Právní účinky zápisu ke dni 14.01.2014. Zápis proveden dne 24.01.2014; uloženo na prac. Praha**
  Z-2908/2014-101

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: JUDr. Ivo Luhan, Karlovo nám. 17, Praha, 120 00 Praha 2
  Povinnost k
  Stavitelství ŠKODA a spol. s r.o., Laurinova 529/18, Mladá Boleslav II, 29301 Mladá Boleslav, RČ/IČO: 45147175
  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 099 EX 9351/13-11 k 30 EXE-28/2014 -17 Okresní soud Mladá Boleslav ze dne 24.01.2014. Právní účinky zápisu ke dni 24.01.2014. Zápis proveden dne 13.02.2014; uloženo na prac. Praha**
  Z-5703/2014-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k
Parcela: St. 151, Parcela: St. 168, Parcela: 513/4
Stavba: Čejetičky, č.p. 93
Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí JUDr. Ivo Luhan 099EX-9351/2013 -19 ze dne 03.02.2014. Právní účinky zápisu ke dni 03.02.2014. Zápis proveden dne 18.02.2014; uloženo na prac. Mladá Boleslav**
Z-815/2014-207

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: JUDr. Marcel Smékal, Michelská 1326/62, Praha, 140 00 Praha 4
  Povinnost k
  Stavitelství ŠKODA a spol. s r.o., Laurinova 529/18, Mladá Boleslav II, 29301 Mladá Boleslav, RČ/IČO: 45147175

Typ vztahu

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 081 EX 30940/13-009 k 30EXE-1422/2013 9 Okresní soud v Mladé Boleslavi ze dne 03.01.2014. Právní účinky zápisu ke dni 27.01.2014. Zápis proveden dne 14.02.2014; uloženo na prac. Praha**
Z-6421/2014-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 151, Parcela: St. 168, Parcela: 513/4
Stavba: Čejetičky, č.p. 93

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí JUDr. Marcel Smékal 081EX-30940/2013 -038 ze dne 09.05.2014. Právní účinky zápisu ke dni 09.05.2014. Zápis proveden dne 29.05.2014; uloženo na prac. Mladá Boleslav**
Z-3745/2014-207

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Petr Polanský, Voroněžská 144/20, 460 01 Liberec

Povinnost k

Stavitelství ŠKODA a spol. s r.o., Laurinova 529/18, Mladá Boleslav II, 29301 Mladá Boleslav, RČ/IČO: 45147175

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Liberec - Mgr. Petr Polanský 131 EX-847/2014 -17 ze dne 02.04.2014. Právní účinky zápisu ke dni 07.04.2014. Zápis proveden dne 11.04.2014; uloženo na prac. Liberec**
Z-2532/2014-505

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 151, Parcela: St. 168, Parcela: 513/4
Stavba: Čejetičky, č.p. 93

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí, o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Mgr. Petr Polanský 131 EX-847/2014 -25(30EXE487/2014) ze dne 07.04.2014. Právní účinky zápisu ke dni 07.04.2014. Zápis proveden dne 15.05.2014; uloženo na prac. Mladá Boleslav**
V-3223/2014-207

o **Zahájení exekuce**

Pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Mlynarčík, 5. května 2339/33, 466 01 Jablonec nad Nisou

Povinnost k

Stavitelství ŠKODA a spol. s r.o., Laurinova 529/18, Mladá Boleslav II, 29301 Mladá Boleslav, RČ/IČO: 45147175

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Jablonec nad Nisou 154 EX-326/2014 -7 ze dne 25.09.2014. Právní účinky zápisu ke dni 25.09.2014. Zápis proveden dne 01.10.2014; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou**
Z-5338/2014-504

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Typ vztahu

Povinnost k
Parcela: St. 151, Parcela: St. 168, Parcela: 513/4
Stavba: Čejetičky, č.p. 93

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Mgr. Jan Mlynarčík 154 EX-326/2014 -10 ze dne 29.09.2014. Právní účinky zápisu ke dni 29.09.2014. Zápis proveden dne 03.10.2014; uloženo na prac. Mladá Boleslav**
Z-7524/2014-207

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Mgr. Jan Mlynarčík 154 EX-326/2014 -29 (právní moc ke dni 26.10.2014) ze dne 01.12.2014. Právní účinky zápisu ke dni 01.12.2014. Zápis proveden dne 11.12.2014; uloženo na prac. Mladá Boleslav**
Z-9100/2014-207

o Zahájení exekuce
pověřený soudní exekutor:
Mgr. David Koncz, 26. dubna 10, 350 02 Cheb

Povinnost k
Stavitelství ŠKODA a spol. s r.o., Laurinova 529/18, Mladá Boleslav II, 29301 Mladá Boleslav, RČ/IČO: 45147175

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Cheb 074 EX-16805/2014 -007 ze dne 06.01.2015. Právní účinky zápisu ke dni 12.01.2015. Zápis proveden dne 14.01.2015; uloženo na prac. Cheb**
Z-249/2015-402

o Zahájení exekuce
pověřený soudní exekutor:
Mgr. David Koncz, 26. dubna 10, 350 02 Cheb

Povinnost k
Stavitelství ŠKODA a spol. s r.o., Laurinova 529/18, Mladá Boleslav II, 29301 Mladá Boleslav, RČ/IČO: 45147175

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutroský úřad Cheb 074 EX-03172/2015 -007 ze dne 21.04.2015. Právní účinky zápisu ke dni 24.04.2015. Zápis proveden dne 27.04.2015; uloženo na prac. Cheb**
Z-3476/2015-402

o Zahájení exekuce
pověřený soudní exekutor: Mgr. Ing. Jiří Prošek, Exekutorský úřad Plzeň-město

Povinnost k
Stavitelství ŠKODA a spol. s r.o., Laurinova 529/18, Mladá Boleslav II, 29301 Mladá Boleslav, RČ/IČO: 45147175

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce soudního exekutora Mgr. Ing. Proška č.j. 134 Ex-01469/2017 -008 ze dne 03.02.2017. Právní účinky zápisu ke dni 05.02.2017. Zápis proveden dne 06.02.2017; uloženo na prac. Česká Lípa**
Z-547/2017-501

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k
Parcela: St. 151, Parcela: St. 168, Parcela: 513/4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *23.08.2018 13:55:02*

Okres: **CZ0207 Mladá Boleslav** Obec: **535419 Mladá Boleslav**

Kat.území: **696641 Čejetice u Mladé Boleslavi** List vlastnictví: **215**

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

Typ vztahu

Povinnost k
Stavba: Čejetičky, č.p. 93

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Mgr. Ing Jiří Prošek 134 EX-01469/2017 -012 ze dne 05.02.2017. Právní účinky zápisu ke dni 05.02.2017. Zápis proveden dne 08.02.2017; uloženo na prac. Mladá Boleslav**
Z-655/2017-207

- **Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)**

Povinnost k
Stavitelství ŠKODA a spol. s r.o., Laurinova 529/18, Mladá Boleslav II, 29301 Mladá Boleslav, RČ/IČO: 45147175

Listina **Usnesení insolvenčního soudu o úpadku KSLB 76 INS 22633/2015-A-53 ze dne 12.04.2017. Právní účinky zápisu ke dni 12.04.2017. Zápis proveden dne 05.05.2017; uloženo na prac. Mladá Boleslav**
Z-2054/2017-207

- **Změna výměr obnovou operátu**

Povinnost k
Parcela: 513/4

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Smlouva kupní ze dne 30.08.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.09.2004.**
V-5228/2004-207

Pro: **Stavitelství ŠKODA a spol. s r.o., Laurinova 529/18, Mladá Boleslav II, 29301 Mladá Boleslav** *RČ/IČO:* **45147175**

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

Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
513/4	**23101**	**136**

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 Mladá Boleslav, kód: 207.

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 23.08.2018 14:13:00*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

KM

463/1
184
570/10
121
571/33
460/4
460/3
199/1
280
515/9
515/4
571/34
571/40
199/2
571/50
571/25
571/39
515/8
173
571/36
163
172
164
515/7
1729
143
515/6
571/35
144
513/2
570/3
744
149
513/3
514/2
1765
513/5
150
513/4
151
168
152
513/7
153
513/8
159
513/9
160
513/10
512/1
161
513/11
162
513/13
512/2
1650
571/2
167
512/5
248
513/12
247
512/6
512/4
499/2
174
175
1:1 000
0 10 20 30 40 50 m

Objekt čp. 82

pohled ze zahrady

WC

fitness

vypadané palubky obkladu stropů

komínové těleso

střešní prostor

RD čp. 93

koupelna s WC

UT a TUV

vhirpool a bazén

kuchyně

WC

jídelna

podkroví

chodba

pokoj

koupelna

zatékání

pokoj

zatékání

zázemí a poruchy

bazénové příslušenství

okna

odfouklé dlažby

rozvody slabopr.

nabobtnalé plov. podlahy

sejf

umístění v obci

poloha

ortofoto