ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 4446 - 17/2021

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specifikací nemovitosti.

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O obvyklé ceně memovitostí - pozemku p.č. 1235/1 jehož součástí je stavba č.p. 706 včetně příslušenství, vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, kat. pracoviště Nymburk v katastrálním území a obci Městec Králové na LV č. 2028.

Znalec: [redacted]

Zadavatel: GAVLAS, spol. s r.o., IČO: 60472049
Politických vězňů 1272/21
11000 Praha 1 - Nové Město

OBVYKLÁ CENA	2 750 000 Kč

Počet stran: 30 **Počet vyhotovení:** 2 **Vyhotovení číslo:**

Podle stavu ke dni: 10.06.2021 **Vyhotoveno:** V Poděbradech 14.06.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení obvyklé ceny pro účely dražby.

1.2. Účel znaleckého posudku

Podklad pro potřebu objednatele - stanovení obvyklé ceny ke dni 10.6.2021.

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 10.06.2021 za přítomnosti zástupců vlastníka.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Byly použity standardní postupy:
- prověření podkladů získaných od objednatele, stavebního a katastrálního úřadu (stavební dokumentace, územní plán, přístup k nemovitosti, napojení na inž. sítě ...) a riziko povodně či záplavy
- ekonomické podklady pro stanovení výnosové hodnoty
- údaje o realizovaných prodejích a stávající nabídce porovnatelných nemovitostí pro stanovení porovnávací hodnoty.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1. Výpis z katastru nemovitostí
2. Snímek katastrální mapy a letecký snímek
3. Objednávka dražebníka
4. Údaje získané ze stavebního úřadu, stavební dokumentace se nedochovala
5. Místní šetření a údaje objednatalele o provedených úpravách

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Veškeré podklady pochází z oficiálních zdrojů, ústní sdělení o provedených úpravách byla ověřena při místním šetření.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena:

Obvyklá cena je 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.

Metody oceňování (popis metod)

METODA STANOVENÍ VĚCNÉ HODNOTY

Věcná hodnota je reprodukční cena nemovitosti snížená o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nové věci. Ocenění může tedy být i podkladem v rozhodovacím procesu investora (potenciálního kupce), zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovitost nebo vybudovat nemovitost novou. Také může sloužit jako podklad pro stanovení pojistné hodnoty nemovitosti. Nezohledňuje však tržní vlivy a aktuální situaci na trhu nemovitostí a tedy není vhodná pro stanovení obvyklé (tržní) hodnoty.
Věcnou hodnotu staveb je třeba určit s přihlédnutím k opotřebení, které s ohledem na skutečný stavebnětechnický stav a morální zastarání stanovené pomocí některé ze známých metod.

METODA VÝNOSOVÁ - v daném případě kdy byla obvyklá cena stanoverna porovnávacím způsobem nebyla použita.

METODA POROVNÁVACÍ

Tato metoda pro ocenění nemovitosti (stavby a pozemky) je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známé, případně z aktuálních cen nemovitostí nabízených na realitním trhu, které jsou dle serióznosti zdroje, druhu, polohy a stavu nemovitosti patřičně upraveny a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i hodnotu pozemku.

S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje.

Za optimální délku průběhu realizace prodeje lze uvažovat období 1 - 6 měsíců.

Úkolem odhadce je provést dokonalou analýzu všech cenotvorných faktorů pro odvození výsledné tržní hodnoty. Porovnány mohou být nemovitosti stejného charakteru.

Kvalitativní (cenotvorné) parametry zahrnují:
- Polohu v lokalitě
- Konstrukční systémy
- Vybavenost
- Opotřebení fyzické, funkční a ekonomické
- Ekologické zatížení
- Věcná břemena
- Architektonické působení

Analýza trhu

Analýza trhu je zaměřena na cenotvorné faktory, které je možno z regionálních tržních podmínek získat a aplikovat v předmětném ocenění.

Aplikace porovnávací metody:
Existuje dostatečný vzorek obdobného majetku, který byl v posledním období realizován nebo je v současné době obchodován a proto lze porovnávací metodu použít pro stanovení ceny obvyklé.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Byly použity standardní postupy:
- prověření podkladů získaných od objednatele, stavebního a katastrálního úřadu (stavební dokumentace, územní plán, přístup k nemovitosti, napojení na inž. sítě ...) a riziko povodně či záplavy
- ekonomické podklady pro stanovení výnosové hodnoty
- údaje o realizovaných prodejích a stávající nabídce porovnatelných nemovitostí pro stanovení porovnávací hodnoty.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data byla zpracována dle postupů uvedených ve výpočtu níže.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje :	kraj Středočeský, okres Nymburk, obec Městec Králové, k.ú. Městec Králové
Adresa nemovité věci:	Svojsíkova 706, 289 03 Městec Králové

Vlastnické a evidenční údaje

Na LV č. 2028 pro kat. území Městec Králové je mimo jiné uvedeno :

Část A LV - vlastník : [redacted]

Část B LV - Nemovitosti :

Parcely : P.č. 1235/1 - zastavěná plocha a nádvoří výměry 1672 m^2
Součástí je stavba: Městec Králové, č.p. 706, zp. využití rodinný dům

Dokumentace a skutečnost

Stavební dokumentace nebyla znalci předložena a dle dotazu na st. úřadu neexistuje.

Místopis

Charakteristika obce - Menší město cca 65 km východně od Prahy, 4 km od státní silnice Poděbrady-Hradec Králové a 12 km od nájezdu na D11. Ve městě dobrá občanská vybavenost včetně nákupního centra, školy, školky, zubního lékaře, nemocnice, 2 bank, pošty a venkovního koupaliště. Vlak. zastávka na trati Chlumec-Nymburk. Dobré BUS spojení do Poděbrad a Kolína.

Poloha nemovitosti - Lokalita smíšené zástavby (RD a zemědělský areál z konce min. stol v zastavěné klidné okrajové části obce na konci slepé komunikace Svojsíkova. Přes tuto ulici skladový zemědělský areál ZZN s dominujícím objektem sila. Podél levého plotu železniční vlečka ukončená v tomto areálu. Za vlečkou méně frekventovaná žel. trať. Centrum obce a BUS zastávka cca 600 m.

V územním plánu obce nemovitost leží v území určeném pro výrobní a skladové účely.

Věší část nemovitosti směrem k vlečce spadá do ochranného pásma dráhy, které u vlečky činí 30 m od osy krajní koleje

Oceňovaný dům se nachází na přední části pozemku a je přístrupný vraty a vráítky z ul. Svojsíkova. Oplocení provizorní drátěným plotem. Pozemek je oplocen a z velké části jej tvoří zpevněná asfaltová plocha.

Dům je napojen na rozvod el. energie a veřejnou kanalizaci, voda z vlastní vrtané studny. Přípojka veřejného vodovodu ukončena na pozemku.

Situace

Typ pozemku:	☐ zast. plocha		☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty		☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže	☐ jiné
Okolí:	☒ bytová zóna		☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
		☐ ostatní		
Přípojky:	☐ / ☒ voda	☒ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn	
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 - bytové domy zděné
Přístup k pozemku ☐ zpevněná komunikace ☒ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

1451 Město Městec Králové

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o bývalou část komerčního areálu, která byla využívána jako uhelné sklady, ze kterých zůstala po odstranění objektu váhy a dalšího vybavení bývalá administrativní budova a k ní přilehlá asfaltová zpevněná plocha. Budova splňuje definici RD a je takto i zapsána v katastru nemovitostí. Na stavebním úřadě se však nenachází žádná stavební dokumentace ani údaje o provedené rekolaudaci.
Před cca 15 lety byl dům přestavěn na ubytovnu.
Dispozice: Jedná se o v současné době z pouze malé části pronajmutou ubytovnu o 3 pokojích po 4 lůžkách a jednom samostatném pokoji.
1.PP - sklepy ve kterých umístěny el. boilery a domácí vodárna. Jsou částečně využívány jako prádelna a sklad. Z důvodu zřejmě chybějící zpětné klapky kanalizace dochází k jejich zaplavení splaškovou vodou.
1.NP - centrální chodba se schodištěm ze které přístupné všechny místnosti - společná kuchyňka, koupelna se sprch koutem a WC a 2 samostatné pokoje (u jednoho koupelna se sprch. koutem a WC).
2.NP - kuchyňka, 2 pokoje s vlastními koupelnami se sprch. koutem a WC, samostatné WC.

Dům je proveden jako zděný s bet. stropy do traverz nad suterénem a trámovými stropy s podhledem nad 1.NP. Krov vaznicový sedlový s polovalbou, krytina z bet. tašek, klempířské prvky z pozink. plechu poškozené. Fasáda stříkaný břízolit, okna dřevěná zdvojená. Interiéry, zejména soc. zřízení a kuchyňky byly před cca 15 lety modernizovány. Vytápění infrapanely, v zimním období nedostatečné, v 1 pokoji kamna na tuhá paliva.

Celkový strav domu značně zhoršený, nevyhovující okna a vytápění. Ve špatném stavu klempířské prvky a krytina, nevyřešený problém zaplavování suterénu.

Dům je napojen na rozvod el. energie a veřejnou kanalizaci (bez zpětné klapky), voda z vlastní studny. Přípojka obecního vodovodu ukončena v šachtě na pozemku.

Příslušenství: zpevněná asf. plocha, oplocení vč. vrat a vrátek, studna

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
ANO	Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: Nemovitost zapsána v KN jako RD, fakticky však užívána jako ubytovna.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce

Komentář: Na LV uvedeno zástavní právo, exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti - viz. list vlastnictví v příloze. Tato rizika nejsou z důvodu prodeje v dražbě v ocenění uvažována z důvodu, že zpeněžením zanikají.

Ostatní rizika:

ANO	Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek

Komentář: Jedná se o v současné době z pouze malé části pronajmutou ubytovnu o 3 pokojích po 4 lůžkách a jednom samostatném pokoji. Lůžka byla pronajímána za 4 000,- Kč/měs, samostatný pokoj za 7 000,- Kč/měs.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Dům č.p. 706
2. Pozemek

Obsah tržního ocenění majetku

1. **Věcná hodnota staveb**
   1.1. Dům č.p. 706 - věcná hodnota
2. **Hodnota pozemků**
   2.1. Pozemky
3. **Porovnávací hodnota**
   3.1. RD č.p. 706 - porovnávací hodnota

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění:	Svojsíkova 706 289 03 Městec Králové
LV:	2028
Kraj:	Středočeský
Okres:	Nymburk
Obec:	Městec Králové
Katastrální území:	Městec Králové
Počet obyvatel:	2 846

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 138,00 Kč/m^2**

Koeficienty obce

Název koeficientu	**č.**	**P_i**
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je žel. a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = **780,00 Kč/m^2**

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nem. věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - Nemovitost zatížena zást. prývy a exekucí.	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným neb. výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0{,}726}$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0{,}960}$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	VII	-0,10
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,04
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nebyly zjištěny.	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0{,}970}$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0{,}704}$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0{,}931}$

1. Dům č.p. 706

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Středočeský kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	90 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 611,- Kč/m^3

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.PP:	=	80,00 m^2
1.NP:	=	80,00 m^2
2.NP:	=	80,00 m^2

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	80,00 m^2	2,75 m
1.NP:	80,00 m^2	3,15 m
2.NP:	80,00 m^2	3,05 m

Obestavěný prostor

1.PP:	(80)*(2,75)	=	220,00 m^3
1.NP:	(80)*(3,15)	=	252,00 m^3
2.NP:	(80)*(3,05)	=	244,00 m^3
Půdní prostor + zastřešení:		=	85,00 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		=	**801,00 m^3**

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1	=	80,00 m^2
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP	=	240,00 m^2

Podlažnost: ZP / ZP1 = 3,00

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ B
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnicové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na sítě: přípojka elektro, voda, napoj. na veřej. kanal.	IV	0,04
6. Způsob vytápění stavby: lokální vytápění el. nebo plynem,	II	-0,04
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: většího rozsahu nebo nadstand. provedení	IV	0,04
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m2	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m2 celkem	III	0,01
12. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00

13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu IV 0,65
Koeficient pro stáří 90 let: s = 1 - 0,005 * 90 = **0,550** Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0{,}600 = \mathbf{0{,}417}$

Nemovitá věc je součástí pozemku
Index trhu s nemovitými věcmi $\mathbf{I_T}$ = **0,960** Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **0,970**

Ocenění
Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 2 611,- Kč/m^3 * 0,417 = 1 088,79 Kč/m^3
CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 801,00 m^3 * 1 088,79 Kč/m^3 * 0,960 * 0,970= 812 118,88 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 812 118,88 Kč

2. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T}$ **= 0,960** Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **0,970**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Ochranné pásmo	II	-0,03
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $\mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = \mathbf{0{,}970}$

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 0,960 * 0,970 * 0,970 = **0,903**

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené - Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění			Zákl. cena [Kč/m^2]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek						
§ 4 odst. 1			780,-	0,903		704,34
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]		Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1235/1	1 672	704,34		1 177 656,48
Stavební pozemek - celkem			1 672			**1 177 656,48**

Pozemek - zjištěná cena celkem = 1 177 656,48 Kč

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Dům č.p. 706 - věcná hodnota

Věcná hodnota dle THU

Užitná plocha

Název				Užitná plocha
1.PP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
Sklepy	60,00 m^2	0,50	30,00 m^2	
				30,00 m^2
1.NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
chodba se schodištěm	11,75 m^2	1,00	11,75 m^2	
samostatný pokoj	19,17 m^2	1,00	19,17 m^2	
WC + sprch. kout	3,24 m^2	1,00	3,24 m^2	
pokoj s WC + sprch.	27,38 m^2	1,00	27,38 m^2	
kuchyňka	4,90 m^2	1,00	4,90 m^2	
				66,44 m^2
2.NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
chodba	4,80 m^2	1,00	4,80 m^2	
pokoj se sprch. a WC	23,10 m^2	1,00	23,10 m^2	
pokoj se sprch. a WC	24,53 m^2	1,00	24,53 m^2	
kuchyňka	4,85 m^2	1,00	4,85 m^2	
				57,28 m^2
				153,72 m^2

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m^2]	výška
1.PP	80,00	2,75 m
1.NP	80,00	3,15 m
2.NP	80,00	3,05 m
	240,00 m^2	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
PP	1.PP	(80)*(2,75) =	220,00
NP	1.NP	(80)*(3,15) =	252,00
NP	2.NP	(80)*(3,05) =	244,00
Z	Půdní prostor + zastřešení	85 =	85,00
Obestavěný prostor - celkem:			**801,00 m^3**

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m^2]	80
Užitná plocha (UP)	[m^2]	154
Obestavěný prostor (OP)	[m^3]	801,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m^3]	4 800
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m^3]	4 800
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	3 844 800
Stáří	roků	90
Další životnost	roků	40
Opotřebení	%	69,20
Věcná hodnota (VH)	**[Kč]**	**1 184 198**

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky

Porovnávací metoda

Jedná se o pozemek zastavěný budovou a přilehlou, z části zpevněnou oplocenou plochu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m^2]	Jednotková cena [Kč/m^2]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1235/1	1 672	900,00		1 504 800
Celková výměra pozemků		**1 672**	**Hodnota pozemků celkem**		**1 504 800**

3. Porovnávací hodnota

3.1. RD č.p. 706 - porovnávací hodnota

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	153,72 m^2
Obestavěný prostor:	801,00 m^3
Zastavěná plocha:	80,00 m^2
Plocha pozemku:	1 672,00 m^2

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **Prodej rodinného domu 620 m2, pozemek 746 m2**
Lokalita: Městec Králové, okres Nymburk
Popis: Prodej rodinného domu o podlahové ploše 620 m2 v Městci Králové. Nemovitost je v současné době využívána jako restaurace. Při prodeji bude objekt vyklizen. Lze využít na přestavbu bytových jednotek, ubytovacího zařízení nebo k jiným komerčním účelům. V obci je veškerá občanská vybavenost.
Pozemek: 746,00 m^2
Užitná plocha: 620,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: www.sreality.cz

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,90
K2 Velikosti objektu - v podl. ploše plně i neobytná část	1,40
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - menší	1,20
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realitní inzerce; Velikosti objektu - v podl. ploše plně i neobytná část; Vliv pozemku - menší;

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
6 500 000	620,00	10 484	1,51	**15 831**

Název: **Prodej rodinného domu 450 m2, pozemek 850 m2**

Lokalita: Poděbradská, Dlouhopolsko

Popis: Nabízíme exkluzivně k prodeji dům s bývalou restaurací, s tanečním sálem a bytem o dispozici 4+1 s terasou. Dům je situován v ulici Poděbradská, v obci Dlouhopolsko, okr. Nymburk. Dům leží na pozemku o celkové výměře 850m2, zast.plocha domu je cca. 400m2 a plocha užitná cca. 450m2. Dispozice domu - v 1. n.p. se nachází bývalá restaurace - místnost s výčepem + 2 místnosti pro posezení hostů, dále místnost kde bylo bývalé zázemí restaurace, chladící místnost na maso, sklady, a sociální zařízení. Z restaurace je vchod do bývalého velkého tanečního sálu (sál má i samostatný vchod z ulice). Z přízemí je východ do zahrady. Zde se nachází další budova se třemi místnostmi, každá má samostatný vchod ze zahrady - vhodné jako sklady, dílny, možno přebudovat na obytné místnosti. V 2.n.p domu se nachází bytová jednotka o dispozici 4+1 s terasou. Výměra bytové jednotky je 120m2 + 60m2 terasa. Stav domu je dobrý, restaurace je původní, ale zachovalá, vhodná na rekonstrukci. Stav bytu je velmi dobrý. Vytápění bytu je řešeno ústředním topením napojeným na elektrokotel. Inženýrské sítě - el. 230/400, voda - vlastní studna, obecní vodovod je na hranici pozemku, přípojka plynu, jímka 15 m3.

Pozemek: 850,00 m^2

Užitná plocha: 450,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: www.sreality.cz

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,90
K2 Velikosti objektu - v obytné ploše plně neobytná části podkroví	1,40
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - menší	1,20
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realitní inzerce; Velikosti objektu - v obytné ploše plně neobytná části podkroví; Vliv pozemku - menší;

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
4 250 000	450,00	9 444	1,51	**14 260**

Název: **Prodej rodinného domu 360 m2, pozemek 632 m2**
Lokalita: Okřínek, okres Nymburk
Popis: Dovoluji si Vám nabídnout prodej rodinného domu v obci Okřínek (okr. Nymburk), který vhodný k bydlení, tak podnikání nebo prodejní či skladovací prostory o výměře 172 m2. Nemovitost, je postavena z cihlového zdiva se smíšenými základy bez podsklepení na pozemku o celkové výměře 632m2 včetně zastavěné plochy a 100 m2 dřevěný přístřešek. Na pozemek je možno vstoupit i ze zadní části pozemku. Hlavní vstup do nemovitosti je z hlavní silnice E32 (Poděbrady, Hradec, Jičín, dálnice D11) s možností parkování pro 6 osobních automobilů. Okna jsou dřevěná špaletová a jsou zamřížovaná vzhledem k tomu, že v tuto chvíli slouží objekt jako prodejna starožitnictví. Střecha je sedlová s krytinou z pálené tašky. Vytápění domu je kotlem na tuhá paliva, ohřev vody bojlerem. Veškeré odpady jsou svedeny do ČOV, zdroj vody je ze studny, která je na pozemku. Obecní vodovodní řád včetně kanalizace je na hranici pozemku, je možné dodatečně připojit. Elektřina 220/380V. Z chodby je možné po dřevěném schodišti vstoupit do podkroví, které je možné využívat jako další skladovací prostory nebo po rekonstrukci jako půdní bytová jednotka. V přízemí jsou 4 místnosti, malá kancelář s kuchyňským koutem, kotelna, koupelna s vanou, toaleta je samostatná.
Pozemek: 632,00 m^2
Užitná plocha: 360,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha - komerčně lepší - u st. silnice	0,90
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - menší	1,20
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realitní inzerce; Poloha - komerčně lepší - u st. silnice; Vliv pozemku - menší;

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
7 700 000	360,00	21 389	0,97	**20 747**

Název: **Prodej rodinného domu 250 m2, pozemek 401 m2**
Lokalita: Odřepsy, okres Nymburk
Popis: Dovolujeme si vám nabídnout rodinný dům v obci Odřepsy, 6 km od města Poděbrady. Nemovitost je situována v klidné části, mimo hlavní silnici. Přízemí je dispozičně řešené jako prostorné 3+1 se samostatnou koupelnou. V patře naleznete tři pokoje, kuchyň, koupelnu a WC. Na pozemku stojí garáž s přístřeškem a dřevěná kůlna na nářadí. V blízkosti sjezd na dálnici D11.
Pozemek: 401,00 m^2
Užitná plocha: 250,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha - lepší	0,90
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,90
K5 Celkový stav - lepší	0,75
K6 Vliv pozemku - menší	1,25
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realitní inzerce; Poloha - lepší; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - menší;

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
7 629 721	250,00	30 519	0,68	**20 753**

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnávací hodnota byla stanovena porovnáním srovnatelných nemovitostí v dané a přilehlých lokalitách převzatých z realitní inzerce, které byly upraveny koeficienty dle výpočtu výše.

Minimální jednotková porovnávací cena	14 260 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	17 898 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	20 753 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**17 898 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	153,72 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**2 751 281 Kč**

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Dům č.p. 706	812 119,- Kč
2. Pozemek	1 177 656,- Kč

Výsledná cena - celkem: **1 989 775,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **1 989 780,- Kč**

slovy: Jedenmiliondevětsetosmdesátdevěttisícsedmsetosmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

1 989 780 Kč

slovy: Jedenmiliondevětsetosmdesátdevěttisícsedmsetosmdesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Dům č.p. 706 - věcná hodnota	1 184 198,- Kč

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky	1 504 800,- Kč

3. Porovnávací hodnota

3.1. RD č.p. 706 - porovnávací hodnota	2 751 281,- Kč

Porovnávací hodnota	2 751 281 Kč
Věcná hodnota	2 688 998 Kč
z toho hodnota pozemku	1 504 800 Kč

Silné stránky

Zděný objekt s větším pozemkem.

Slabé stránky

Nevhodná poloha pro účely bydlení z důvodu zem. areálu s budovou sila a jeho zásobování přilehlou vlečkou. Ochranné pásmo vlečky na větší části pozemku.
Zhoršený strav budovy a nutnost oprav a dalších investic.

Obvyklá cena
2 750 000 Kč

slovy: ***Dvamilionysedmsetpadesáttisíc Kč***

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Byly zjištěny tyto ceny:
Zjištěná cena dle vyhl. - výpočet této ceny nemá na stanovení obvyklé ceny žádný vliv a je zcela nadbytečný. Její stanovení však vyžaduje zákon o oceňování majetku.
Věcná hodnota - tato hodnota vyjadřuje hodnotu nemovitosti bez přihlédnutí k její poloze a ostatním tržním vlivům. Údaje zjištěné při jejím výpočtu, zejména užitná plocha jsou dále využity ve výpočtu porovnávací hodnoty.
Reprodukční hodnota - jedná se o stanovení nákladů nutných na postavení stejné budovy bez odpočtu opotřebení. Tato cena je využitelná např. při stanovení pojistné hodnoty.

Porovnávací hodnota - byla stanovena porovnáním srovnatelných nemovitostí v dané a přilehlých lokalitách převzatých z realitní inzerce, které byly upraveny koeficienty dle výpočtu výše. Jedná se o atypickou nemovitost a na trhu nemovitostí není reálné zjisti reprezentativní vzorek již prodaných porovnatelných nemovitostí a vzhledem k poměrně dynamickému vývoji trhu by toto mohlo být zavádějící a proto byl použity ceny porovnatelných nemovitostí obchodovaných v současné době.

Obvyklá cena byla stanovena porovnávacím způsobem (zaokrouhleno) a odpovídá cenám srovnatelných nemovitostí obchodovaných v dané lokalitě. V principu se jedná o vyhodnocení cen realizovaných obchodů na realitním trhu starých max. 1 rok, nebo aktuálních nabídek na trhu s nemovitostmi, které jsou srovnatelné svým účelem užití, typem, velikostí, celkovým stavem a lokalitou - tyto ceny jsou s ohledem na jejich konkrétní parametry a serióznost zdroje informací patřičně upraveny.

Obvyklá cena zohledňuje veškeré klady a zápory oceňované nemovitosti, které jsou uvedeny v jejím popisu výše.
Tato cena je dosažitelná za předpokladu prodeje volné nemovitosti nezatížené žádnými břemeny, dluhy, zástavními právy či jinými omezeními vlastnického práva nejlépe profesionální realitní kanceláří ve lhůtě min. 6 měsíců.

Podmínka platnosti obvyklé ceny:
Stanovená obvyklá cena oceňované nemovitosti věcí platí za předpokladu, že všechna práva a omezení na ni váznoucí uvedená na LV zaniknou a budou z tohoto LV vymazána.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z KN - list vlastnictví č. 2028 ze dne 4.1.2021	5
Snímek katastrální mapy a letecký snímek	1
Přístupová komunikace	1
Riziko povodně	1
ČEZ - existence sítí	1
Fotodokumentace	3
Mapa lokality a širší vztahy	1

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 19.10.1992 č.j. Spr. 1045/91 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady se specifikací nemovitosti.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 4446 - 17/2021 evidence posudků.

V Poděbradech 14.06.2021

[redacted]

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *04.01.2021 13:55:03*

Okres: **CZ0208 Nymburk** Obec: **537489 Městec Králové**
Kat.území: **693286 Městec Králové** List vlastnictví: **2028**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný

Vlastnické právo

Jméno/Název	Identifikátor	Podíl
[redacted]	[redacted]	

SJM = Společné jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1235/1	**1672**	**zastavěná plocha a nádvoří**		

Součástí je stavba: **Městec Králové, č.p. 706, rod.dům**
Stavba stojí na pozemku p.č.: **1235/1**

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**
  ve výši 1.800.000,- Kč a budoucí pohledávky do 31.12.2027 do výše 1.800.000,- Kč

  Oprávnění pro:
  Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 45244782
  Povinnost k:
  Parcela: 1235/1

  Listina: **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 09.10.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 24.10.2007.** **V-5626/2007-208**

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

- **Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu**
  pohledávka ve výši 186.721,- Kč (včetně příslušenství)

  Oprávnění pro:
  Finanční úřad pro Středočeský kraj, Na Pankráci 1685/17, Nusle, 14021 Praha
  Povinnost k:
  Parcela: 1235/1

  Listina: **Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Středočeský kraj, ÚzP v Poděbradech č.j.:-4560569/2016 2119-00540-202142 ze dne 14.11.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.11.2016 16:09:56. Zápis proveden dne 06.12.2016. Nymburk** **V-10267/2016-208**

Pořadí k **14.11.2016 16:09**

Související zápisy

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *04.01.2021 13:55:03*

Okres: **CZ0208 Nymburk** Obec: **537489 Městec Králové**
Kat.území: **693286 Městec Králové** List vlastnictví: **2028**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

- **Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh**

Listina: **Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Středočeský kraj, ÚzP v Poděbradech č.j.:-4560569/2016 2119-00540-202142 ze dne 14.11.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.11.2016 16:09:56. Zápis proveden dne 06.12.2016. Nymburk** **V-10267/2016-208**

Související zápisy

- **Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého**

Listina: **Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Středočeský kraj, ÚzP v Poděbradech č.j.:-4560569/2016 2119-00540-202142 ze dne 14.11.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.11.2016 16:09:56. Zápis proveden dne 06.12.2016. Nymburk** **V-10267/2016-208**

- **Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu existující pohledávka ve výši 35.486,- Kč (včetně příslušenství)**

Oprávnění pro:
Pražská správa sociálního zabezpečení, Trojská 1997/13a, Libeň, 18200 Praha
Povinnost k:
Parcela: 1235/1

Listina: **Rozhodnutí pražské správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) Pražská správa sociálního zabezpečení ,ÚzP Praha 1 č.j. 42113-005-8030/2018 -02557/MaE-1 ze dne 26.04.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.04.2018 14:37:26. Zápis proveden dne 23.05.2018.** **V-3276/2018-208**

Pořadí k **30.04.2018 14:37**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Zahájení exekuce pověřený soudní exekutor JUDr. Milan Suchánek, Pod Pekárnami 245/10, 190 00 Praha 9**

Povinnost k:
[redacted]

Listina: **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Praha 9 085 EX-11762/2017 -15 ze dne 12.12.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.12.2017 13:32:16. Zápis proveden dne 29.12.2017. Nymburk** **Z-6050/2017-208**

Související zápisy

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *04.01.2021 13:55:03*

Okres: **CZ0208 Nymburk** Obec: **537489 Městec Králové**
Kat.území: **693286 Městec Králové** List vlastnictví: **2028**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

- **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

Povinnost k:
Parcela: 1235/1

Listina: **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 9 085 EX-11762/2017 -14 ze dne 12.12.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.12.2017 18:45:17. Zápis proveden dne 22.12.2017. Nymburk** **Z-5928/2017-208**

Listina: **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Praha 9 085 EX-11762/2017 -29 . Právní moc ke dni 23.01.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.02.2018 18:41:13. Zápis proveden dne 13.02.2018. Nymburk** **Z-810/2018-208**

- **Zahájení exekuce**
pověřený soudní exekutor: Mgr. Jana Kalistová, Pod Hájkem 406/1a 180 00 Praha 8 - Libeň

Povinnost k:
[redacted]

Listina: **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 182 EX 323/19-11 k 49 EXE-1607/2019 11 ze dne 01.06.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.06.2019 20:00:30. Zápis proveden dne 20.06.2019. Praha** **Z-21216/2019-101**

Související zápisy

- **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

Povinnost k:
Parcela: 1235/1

Listina: **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 8 182 EX-323/2019 -21 ze dne 18.06.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.06.2019 20:00:11. Zápis proveden dne 25.06.2019. Nymburk** **Z-3478/2019-208**

- **Zahájení exekuce**
pověřený soudní exekutor: Mgr. Michal Suchánek, Pod Pekárnami 245/10 190 00 Praha 9

Povinnost k:
[redacted]

Listina: **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 220 EX 8198/19-15 k 49 EXE 3578/2019-10 ze dne 23.12.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.12.2019 19:18:33. Zápis proveden dne 02.01.2020. Praha** **Z-45372/2019-101**

Související zápisy

- **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

Povinnost k:
Parcela: 1235/1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *04.01.2021 13:55:03*

Okres: **CZ0208 Nymburk** Obec: **537489 Městec Králové**
Kat.území: **693286 Městec Králové** List vlastnictví: **2028**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina: **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad v Praze 9 220 Ex-8198/2019 -16 . Právní účinky zápisu k okamžiku 30.12.2019 19:18:34. Zápis proveden dne 02.01.2020. Nymburk** **Z-7945/2019-208**

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Struminský, Komorní 4, 737 01 Český Těšín

Povinnost k:
[redacted]

Listina: **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 201 EX-00156/2020 -015 Exekutorský úřad Karviná - soudní exekutor Mgr. Pavel Struminský ze dne 10.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.02.2020 17:15:24. Zápis proveden dne 12.02.2020. Karviná** **Z-492/2020-803**

Související zápisy

- **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

Povinnost k:
Parcela: 1235/1

Listina: **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Karviná 201 EX-00156/2020 -017 ze dne 10.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.02.2020 17:15:45. Zápis proveden dne 14.02.2020. Nymburk** **Z-727/2020-208**

Listina: **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Karviná 201 EX-00156/2020 -017 . Právní moc ke dni 11.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.05.2020 17:15:24. Zápis proveden dne 18.05.2020. Nymburk** **Z-2969/2020-208**

Plomby a upozornění

Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- **Smlouva kupní ze dne 23.10.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 29.10.2007.** **V-5777/2007-208**

Pro: [redacted]

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Bez zápisu

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *04.01.2021 13:55:03*

Okres: **CZ0208 Nymburk** Obec: **537489 Městec Králové**
Kat.území: **693286 Městec Králové** List vlastnictví: **2028**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

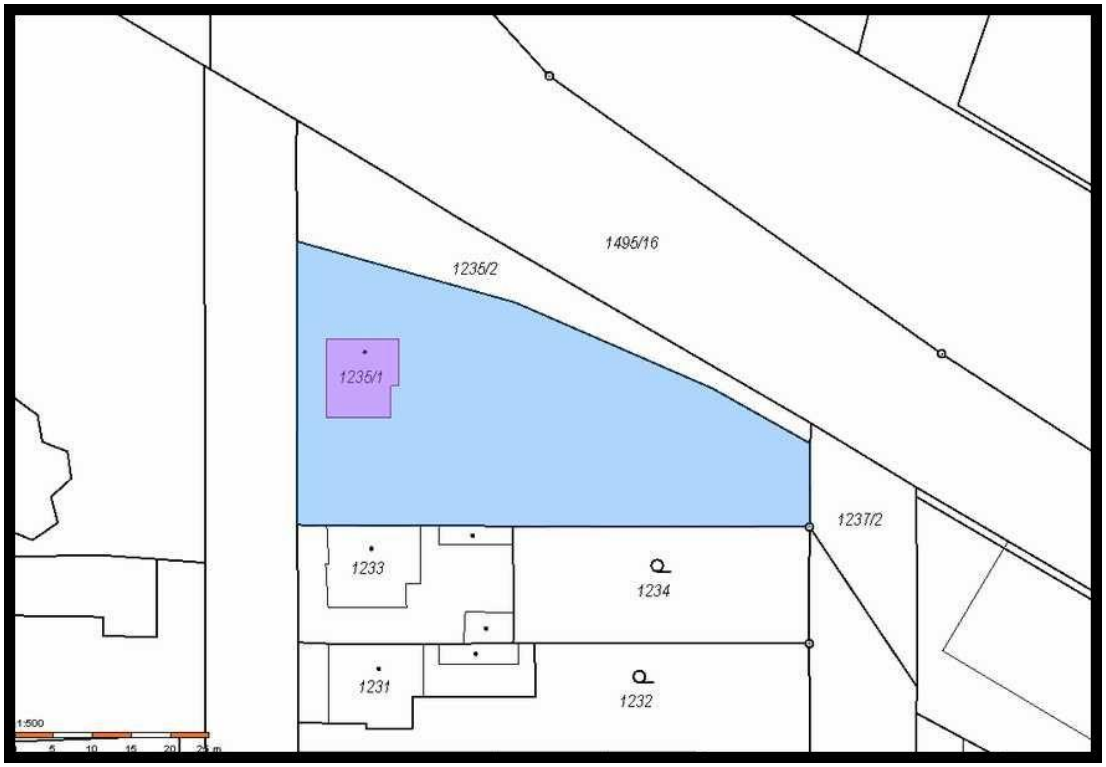
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR.
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk, kód: 208.

Vyhotovila: *Vyhotoveno: 04.01.2021 14:05:17*

Česká spořitelna, a.s. na základě dálkového přístupu do Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního. *Řízení PÚ: .....*

Podpis, razítko:

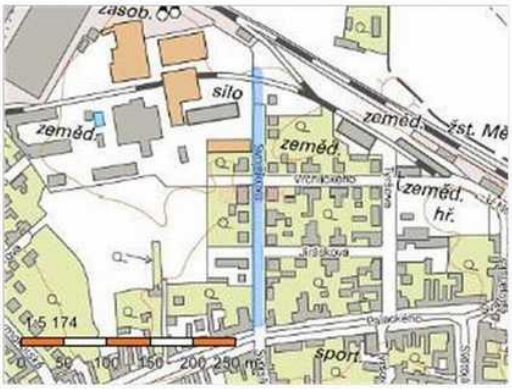
Snímek katastrální mapy a letecký snímek



Přístupová komunikace

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1451
Obec:	Městec Králové [537489]
Katastrální území:	Městec Králové [693286]
Číslo LV:	1
Výměra [m^2]:	3533
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Město Městec Králové, Náměstí Republiky 1, 28903 Městec Králové	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Změna výměr obnovou operátu

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 10.06.2021 07:00.

© 2004 - 2021 Český úřad zeměměřický a katastrální

Verze 6.1.0 b5 [WWW6]

Zpráva o nebezpečí povodně

čap

Adresa	**Kraj:** Středočeský kraj **Okres:** Nymburk **Obec - část obce:** Městec Králové - Městec Králové	**Ulice, č.p./č.o.:** Svojsíkova 706 **PSČ:** 28903

Riziková zóna pro vybranou adresu

Zóna 1 zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -679007 **Y:** -1037547
Souřadnice GPS: N: 50°12'39,84" **E:** 15°17'46,96"
Kód adresy: 20823878 (dle registru RÚIAN)
Přesnost: adresa byla zaměřena s přesností na stavební objekt

Copyright © 2021 CEDA Maps a. s.

Vysvětlivky pojmů

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodní:

- **Zóna 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím** výskytu povodně/ záplavy.
- **Zóna 2 – zóna s nízkým nebezpečím** výskytu povodně/ záplavy.
- **Zóna 3 – zóna se středním nebezpečím** výskytu povodně/ záplavy.
- **Zóna 4 – zóna s vysokým nebezpečím** výskytu povodně/ záplavy.

Souřadnice S-JTSK (Systém jednotné trigonometrické sítě katastrální) - geodetický souřadnicový systém používaný v ČR
Kód adresy - předávací kód adresního místa dle registru RÚIAN

Poskytovatel služby: Intermap Technologies, s.r.o. Více informací na www.intermap.cz.

INTERMAP

Tento produkt a informace obsažené v reportu slouží pouze jako referenční materiál. Informace jsou používány pojistným trhem k podpoře vyhodnocení pojistných nebezpečí a nejsou určeny k využití pro jiné účely. Podmínky užívání a zásady ochrany osobních údajů – úplné znění ke stažení zde.

DISTRIBUCE

Platí pouze se sdělením číslo 0101527273.

Zakreslené polohy zařízení v příloze jsou pouze informativní.

Situační výkres zájmového území (klad mapových listů)

Není-li zobrazena katastrální mapa, zadejte žádost znovu. Katastrální mapa je generována prostřednictvím externí WMS služby, jejíž provoz nezajišťuje společnost ČEZ Distribuce, a. s.

LEGENDA

- Podzemní vedení NN do 1 kV
- Nadzemní vedení NN do 1 kV
- Podzemní vedení VN do 35 kV
- Nadzemní vedení VN do 35 kV
- Podzemní vedení VVN 110 kV
- Nadzemní vedení VVN 110 kV
- NN přívod odběratele
- Zařízení technické infrastruktury
- Cizí energetické vedení
- Zájmové území
- TS Stanice do 52 kV - stožárová
- TS Stanice do 52 kV - zděná
- TR Transformovna (nad 52 kV)
- Probíhající investice ČEZ Distribuce
- TS Stanice ČEZ Distribuce ve výstavbě
- Zařízení ČEZ Distribuce ve výstavbě
- Hranice katastrálního území
- Nadzemní síť pro elektronickou komunikaci
- Podzemní síť pro elektronickou komunikaci
- HDPE trubka

Souběhy sítí pro elektronickou komunikaci s energetickými sítěmi

- Souběh s podzemním vedením NN do 1 kV
- Souběh s nadzemním vedením NN do 1 kV
- Souběh s podzemním vedením VN do 35 kV
- Souběh s nadzemním vedením VN do 35 kV
- Souběh s podzemním vedením VVN 110 kV
- Souběh s nadzemním vedením VVN 110 kV

Fotodokumentace

1.NP - společná kuchyňka

samostatný pokoj

pokoj s WC + sprcha

WC + sprcha přístupné z chodby

2.NP - pokoj + WC se sprchou

Kuchyňka

WC + sprcha k druhému pokoji

Suterén - vodárna + boilery

Pohled z ul.

Pozemek za domem

Pohled ze dvora

Přípojka vody

Příjezdová komunikace

Pohled - poškozené klemp. prvky

Mapa lokality a širší vztahy