NEMOVITOST s.r.o. - ZNALECKÝ ÚSTAV

ZNALECKÝ POSUDEK
č. 225-033/2018

o ceně nemovitých věcí
v katastrálním území Zdětín u Benátek nad Jizerou, obec Zdětín, okres Mladá Boleslav, pozemku parc. č. st. 85 jehož součástí je stavba rodinného domu Zdětín č.p. 48 a pozemku parc. č. 326 včetně příslušenství

Objednatel posudku:	Soudní exekutor JUDr. Alena Blažková, Ph.D. Exekutorský úřad Brno-město Konečného nám. 2, 611 18 Brno
Účel posudku:	Zjištění ceny obvyklé (tržní) jako podklad k prodeji nemovitých věcí povinného v rámci exekuce č.j. 006 EX 72/05
Datum místního šetření:	4. dubna 2018
Datum, ke kterému je provedeno ocenění:	4. dubna 2018– k datu místního šetření
Zvláštní požadavky objednatele:	ocenit podíl o velikosti id. 1/10
Použitý oceňovací předpis:	Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v pl. znění. Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. a č. 345/2015 Sb. a 443/2016 Sb. a 457/2017 Sb.
Posudek vypracoval:	Ing. Tomáš Hudec, jednatel znaleckého ústavu provozovna: Riegrova 44, 612 00 Brno tel.: 777 747 939
Datum vyhotovení:	9. dubna 2018

Tento posudek obsahuje 23 stran včetně příloh a předává se v 1 vyhotovení

0. Úvod, použitá metodika ocenění

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 72/05-569 je třeba stanovit obvyklou **cenu podílu nemovitých věcí o velikosti id. 1/10** ve vlastnictví povinného pana Michala Vítka. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, t.j. k datu 4. dubna 2018.

Úkolem podepsaného znalce je provést ocenění nemovité věci obvyklou (= obecnou, tržní, obchodovatelnou) cenou. Pro její stanovení neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (jenž se ovšem vztahuje na výslovně vyjmenované případy, což v daném případě není) je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav 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.“

*Základem pro stanovení přiměřené náhrady při vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitosti je její **obecná cena** obvyklá v daném místě v době rozhodování. Není na místě vycházet z tzv. odhadní ceny, zjištěné znaleckým posudkem podle cenového předpisu. V těchto případech má cena zjištěná podle cenových předpisů jen určitý informativní, orientační význam a je směrodatná zejména pro daňové účely. Jinak ovšem platí zásada smluvní volnosti a účastníci smlouvy již nejsou vázáni cenou zjištěnou podle cenového předpisu. Přitom pouze obecná cena vyjadřuje aktuální tržní hodnotu nemovitostí. ... Aby náhrada byla přiměřená, musí vyjadřovat cenu závislou nejen na konstrukci a vybavení, velikosti a stáří věci (stavby), ale i zájmu o ni, tj. na poptávce a nabídce v daném místě a čase.*

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé (tržní) ceny použita následující metodika (v souladu se Znaleckým standardem č. VI „Obecné zásady oceňování majetku“ a Znaleckým standardem č. VII „Oceňování nemovitostí“):

1. Ocenění **časovou cenou** - zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni (snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti) plus cena pozemků. Vzhledem k tomu, že vyhláška č. 441/2013 Sb. používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou, použije se zpravidla cena zjištěná podle této vyhlášky, bez koeficientu úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu.
2. Ocenění **porovnávacím způsobem** - podle známých realizovaných resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
3. **Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

1. Nález

1.1 Podklady pro vypracování posudku

Pro vypracování znaleckého posudku byly zapůjčeny případně podepsaným znalcem opatřeny následující podklady:

1.1.1 Výpis z katastru nemovitostí

Výpis z katastru nemovitostí LV 53 vyhotovený dne 05.12.2017 pro k.ú. Zdětín u Benátek nad Jizerou:

A: Vlastník:

Vítek Michal, č.p. 48, 29471 Zdětín Podíl 1/10

Ostatní vlastníci dle LV č. 53 viz příloha posudku

B: Nemovitosti:

Parcela: **St. 85** – 520 m^2 zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba Zdětín č.p. 48, bydlení LV 53

326 – 436 m^2 zahrada

Stavba: Zdětín č.p. 48, bydlení na pozemku parc. č. St. 85

C: Omezení vlastnického práva: Zástavní právo exekutorské podle §69a exekučního řádu
Nařízení exekuce
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce

Podrobnosti viz příloha posudku.

1.1.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Zdětín u Benátek nad Jizerou z http://nahlizenidokn.cuzk.

1.1.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou, měřením a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 4. 4. 2018. Prohlídka nemovitosti byla provedena za přítomnosti uživatelky (nájemnice bez písemné nájemní smlouvy) nemovitosti paní Anny Drahotové. V tomto posudku není k nájemní smlouvě přihlíženo. Povinný pan Michal Vítek nebyl přítomen, přestože byl obeslán oznámením o stanovém datu místního šetření.

1.1.4 Předpisy a metodiky pro ocenění

- **Zákon č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku, v platném znění.
- **Vyhláška č. 441/2013 Sb.**, k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. a č. 345/2015 Sb. A vyhlášky 443/2016 Sb. a 457/2017 Sb.
- **Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku.** Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí.** Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecké standardy AZO,** Asociace znalců a odhadců ČR, o.s. 2013 (www.azoposn.cz).

1.1.5 Výpočetní programy

Program pro oceňování nemovitostí ABN.Autor: Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Brno.

1.1.6 Porovnávací databáze cen nemovitostí

Pro cenové porovnání byly použity následující databáze:
- Vlastní databáze znalce: Databáze je uložena formou tabulek v textovém editoru, obsahuje informace o zrealizovaných cenách a popisy porovnávacích nemovitostí.
- Realitní internetové stránky: Pro porovnání nemovitosti byly použity nabízené prodeje nemovitostí podobného typu na internetových stránkách www.sreality.cz.

1.2 Situace oceňované nemovité věci

Předmětem ocenění jsou nemovitosti, obsahující následující objekty:

- Pozemek parc. č. St. 85 jehož součástí je stavba, Zdětín č. p. 48 bydlení
- Pozemek parc. č. 326 – zahrada
- RD Zdětín č.p. 48

Nemovitost – rodinný dům se nachází v obci Zdětín, v katastrálním území Zdětín u Benátek nad Jizerou Brankovice v okrese Mladá Boleslav. Obec Zdětín leží cca 15 km jihozápadním směrem od Mladé Boleslavi. Ostatní zástavba v okolí je tvořena převážně staršími rodinnými domy. Terén je rovinatý.

1.2.1 Obec a okolí nemovitosti

Status obce:	Obec
Počet obyvatel:	571
Poloha obce:	Obec Zdětín leží cca 15 km jihozápadně od Mladé Boleslavi
Obecní úřad:	Ano
Poštovní úřad:	Ne
Škola:	Ne
Obchod potravinami a služby:	Základní nabídka
Občanská vybavenost:	Obecní úřad, knihovna, školka, restaurace
Poptávka nemovitostí:	Poptávka v segmentu je nižší než nabídka

1.2.2 Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	Asi 200 m severovýchodně od středu obce
Dopravní podmínky:	Příjezd po vedlejší zpevněné komunikaci
Konfigurace terénu:	Terén rovinatý, vlastní pozemek rovinatý
Převládající zástavba:	Převážně starší rodinné domy
Parkovací možnosti:	Před domem, na vlastním pozemku
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného areálu:	Elektro, vodovod

1.2.3 Vlastní nemovitost

Typ stavby	Dům samostatný
Příslušenství	Venkovní úpravy, studna
Dostupnost jednotlivých podlaží	1.NP – z vlastního pozemku
Možnost dalšího rozšíření	V půdním prostoru
Technická hodnota	Objekt je v podprůměrném stavebně-technickém stavu

1.2.4 Připojení objektu na inženýrské sítě

Vodovod:	Veřejný vodovod

Kanalizace:	Do jímky, pouze z koupelny a WC
Elektrická síť:	220/380 V
Plyn:	nezaveden
Telefon:	nezaveden

2. Posudek I - ocenění časovou cenou (věcná hodnota)

2.1 Metodika stanovení časové ceny

Časovou cenou se rozumí cena, za kterou je možno nemovitosti pořídit (postavit) v cenové úrovni k datu ocenění (tzv. reprodukční výchozí cena), snížená u staveb o přiměřené opotřebení. Vzhledem k tomu, že je tato cena zjišťována pro následné stanovení ceny obvyklé, je u staveb použito cen z cenového předpisu, indexovaných k datu odhadu.
Pro ocenění pozemků je použita porovnávací metoda. Pro porovnání byly použity ceny pozemků ve srovnatelných lokalitách z realitní inzerce.

2.2 Rodinný dům

2.2.1 Popis celkový

Rodinný dům se nachází v obci Zdětín, č. pop. 48. Dům je samostatný, nepodsklepený, s 1 nadzemním podlažím, se sedlovou střechou, bez obytného podkroví. Na dům navazuje vedlejší stavba-stodola, která bude v rámci ocenění oceněna zvlášť.

Objekt	Rodinný dům samostatný
Půdorys	Obdélníkový
Podsklepení	Ne
Počet nadzemních podlaží	1 NP
Podkroví	Není
Základy	Základové pasy
Izolace	Chybí
Nosná konstrukce	Smíšená (pálené cihly, škvárobetonové tvárnice, kámen)
Střecha	Krov dřevěný, střecha sedlová, Hambalková konstrukce
Krytina	Pálené tašky, azbestocement. vlnovky
Klempířské konstrukce	Pozinkovaný plech
Fasádní omítky	Chybí
Vnější obklady	Chybí
Bleskosvod	Chybí

2.2.2 Popis objektu

Dům je samostatně stojící, uliční štít je orientován k jihu. Vstup do domu je z čelní stěny do zádveří a dále do kuchyně odtud do dalších místností v 1.NP. Dům obsahuje 1 bytovou jednotku 3+1 (obytné místnosti jsou průchozí), skládá se z těchto částí:
1.NP – 3 pokoje, kuchyň, chodba, koupelna, WC, komora, spíž,

Ze severní části na obytnou část navazuje stodola, která slouží jako sklad a bude oceněna jako vedlejší stavba. Okolo domu se rozléhá zahrada, pozemek je oplocen. Na zahradě se nachází kanalizační jímka a kopaná studna o hloubce cca 5-6 m.

Dům je zděný ze smíšeného zdiva. Krov je dřevěný, Hambalkový, střecha je sedlová krytá pálenými taškami a azbestocementovými vlnovkami. Fasáda chybí, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu (částečně též chybí). Okna jsou dřevěná dvojitá, dveře dřevěné zárubně. Stropy jsou rovné, někde částečně klenuté, vnitřní omítky vápenné hladké. Podlahy místností tvoří PVC tkanina na cementovém potěru. Vnitřní vybavení je částečné. Odpad v kuchyni chybí. Vytápění je řešeno pouze lokálně. Dům je napojen pouze na elektřinu a veřejný vodovod (pouze studená). Kanalizace je svedena do jímky.

2.2.3 Stáří a technický stav objektu

Užívání od roku	1920 (dle odborného odhadu, původní stáří objektu není známo)
Provedené úpravy	
Zjištěné závady	- prvky krátkodobé životnosti tvořící vnitřní vybavení jsou na hranici své morální a technické životnosti - děravá střešní krytina - částečně chybějící klempířské konstrukce - chybějící fasáda
Celkový technický stav	Objekt je v podprůměrném stavebně-technickém stavu se zanedbanou údržbou.

2.2.4 Výpočet výměr pro ocenění

	1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
o	Část	m	m	m	m^2	m^3
	Základní část	18,45	5,81	2,88	107,19	308,72
	zádveří	6,59	3,81	2,88	25,11	72,31
	Celkem 1.NP				**132,30**	**381,03**

Zastřešení	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m^2	m^3
1. část - zastavěná plocha (obdélník)	18,45	5,81	0,00	107,19	
- výška půdní nadezdívky			1,00		107,19
- výška hřebene nad nadezdívkou			2,50		133,99
- odpočet 2x valba					
2. část - zastavěná plocha (obdélník)	6,59	3,81		25,11	
- výška půdní nadezdívky			1,00		25,11
- výška hřebene nad nadezdívkou			2,50		31,39
Celkem zastřešení					**297,68**

Rekapitulace	ZP	OP
	m^2	m^3
1. nadzemní podlaží	132,30	381,03
zastřešení vč. podkroví		297,68
Celkem	**132,30**	**678,71**

Užitná plocha domu

1. NP	**výměra (m2)**	**celkem výměra (m2)**
pokoj	18,80	
pokoj	16,40	
pokoj	15,50	
kuchyň	12,60	
koupelna	4,00	
WC	1,40	
chodba	5,20	
komora	1,30	
spíž	3,90	
Celkem		**79,10**

2.2.5 Zjištění typu objektu a způsobu ocenění

Dům splňuje podmínky § 13 odst. 2 vyhlášky č. 441/2013 Sb.:

- nadpoloviční část ploch odpovídá požadavkům na trvalé bydlení,
- objekt nemá více než tři samostatné byty,
- objekt nemá více než dvě nadzemní podlaží, jedno podzemní podlaží a podkroví,

jedná se tedy o rodinný dům. Konstrukce objektu je zděná, jedná se o rodinný dům typu A.

2.2.6 Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem

Výpočet ceny - rodinný dům zděný nepodsklepený nebo podsklepený do 1/2, s 1 NP								
Vypočteno tabulkovým procesorem Excel - program ABN16								
Rodinný dům podle § 13 a přílohy č. 11 vyhlášky č. 441/2013 Sb.				typ	A			nepodsklepený
Střecha					sklonitá			bez podkroví
Základní cena		dle typu z přílohy č. 11 vyhlášky	ZC/	Kč/m³				2 290,00
Koeficient využití podkroví			ppod					1,000
Základní cena po 1. úpravě		= ZC/ x ppod	ZC	Kč/m³				2 290,00
Obestavěný prostor objektu			OP	m³				678,71
Koeficient polohový		(příloha č. 20 vyhlášky)	K_5	-				0,80
Koeficient změny cen staveb		(příloha č. 41 vyhlášky, dle CZ-CC)	K_i	-	CZ-CC:	111		2,192
Index trhu		(příloha č. 3 vyhlášky)	IT	-				1,000
Index polohy		(příloha č. 3 vyhlášky)	IP	-				1,000
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu (§ 10 odst. 2) = IT × IP			pp	-				1,000
Koeficient vybavení stavby								
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	betonové bez izolace	P	0,08200	100	0,08200	0,46	0,03772
2	Zdivo	smíšené	S	0,21200	100	0,21200	1,00	0,21200
3	Stropy	s rovným podhledem	S	0,07900	100	0,07900	1,00	0,07900
4	Střecha	krov dřevěný, střecha sedlová	S	0,07300	100	0,07300	1,00	0,07300
5	Krytina	pálené tašky	S	0,03400	100	0,03400	1,00	0,03400
6	Klempířské konstrukce	úplné z pozinkovaného plechu vč. parapetů	S	0,00900	100	0,00900	1,00	0,00900
7	Vnitřní omítky	vápenné hladké	S	0,05800	100	0,05800	1,00	0,05800
8	Fasádní omítky	chybí	C	0,02800	100	0,02800	0,00	0,00000
9	Vnější obklady	chybí	C	0,00500	100	0,00500	0,00	0,00000
10	Vnitřní obklady	koupelna, záchod	S	0,02300	100	0,02300	1,00	0,02300
11	Schody	betonové	S	0,01000	100	0,01000	1,00	0,01000
12	Dveře	dřevěné, částečně prosklené	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
13	Okna	dřevěná dvojitá	S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
14	Podlahy obytných místn.	betonové	P	0,02200	100	0,02200	0,46	0,01012

15	Podlahy ostatních místn.	PVC, keramická dlažba	S	0,01000	100	0,01000	1,00	0,01000
16	Vytápění	lokální	P	0,05200	100	0,05200	0,46	0,02392
17	Elektroinstalace	220/380 V	S	0,04300	100	0,04300	1,00	0,04300
18	Bleskosvod	chybí	C	0,00600	100	0,00600	0,00	0,00000
19	Rozvod vody	ze studny	P	0,03200	100	0,03200	0,46	0,01472
20	Zdroj teplé vody	el. Bojler	C	0,01900	100	0,01900	0,00	0,00000
21	Instalace plynu	chybí	C	0,00500	100	0,00500	0,00	0,00000
22	Kanalizace	do jímky	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
23	Vybavení kuchyní	el. Sporák	S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
24	Vnitřní vybavení	vana, umyvadlo	S	0,04100	100	0,04100	1,00	0,04100
25	Záchod	kombi	S	0,00300	100	0,00300	1,00	0,00300
26	Ostatní	chybí	C	0,03400	100	0,03400	0,00	0,00000
27	Konstrukce neuvedené	není		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,00000		0,80148
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K_4	-				0,80148
Zákl. cena upravená		ZC x K4 x K5 × Ki	ZCU	Kč/m^3				3 218,54
Rok odhadu								2018
Rok pořízení								1920
Stáří			S	roků				98
Způsob výpočtu opotřebení		(lineárně / analyticky)						odhadem
Celková předpokládaná životnost			Z	roků				120
Opotřebení - odborný odhad			O	%				70,00
Výchozí cena			CN	Kč				2 184 455,28
Stupeň dokončení stavby			D	%				100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby			CND	Kč				2 184 455,28
Odpočet na opotřebení		70,00 %	O	Kč				-1 529 118,70
Cena ke dni odhadu			***CS***	**Kč**				**655 336,58**

2.3 Vedlejší stavba

Vedlejší stavba – stodola, připojená k RD ze severní části. Pro ocenění se předpokládá, že jde o vedlejší stavu zděnou, nepodsklepenou se sklonitou střechou bez podkroví.

Výpočet ceny		**Vedlejší stavba**						
Vypočteno tabulkovým procesorem MS Excel - program ABN18								
Vedlejší stavba podle § 16 a přílohy č. 14 vyhlášky č. 441/2013 Sb.				typ	**B**	zděná		nepodsklepená
Střecha						sedlová		bez podkroví
Rok odhadu								2018
Rok pořízení resp. kolaudace								19
Stáří			S	roků				1999
Základní cena		dle typu z příl. č. 14 vyhlášky	ZC/	Kč/m^3				1 250,00
Koeficient využití podkroví			ppod					1,00
Základní cena po 1. úpravě		= ZC/ x ppod	ZC	Kč/m^3				1 250,00
Obestavěný prostor objektu			OP	m^3				207,72
Koeficient polohový		(příloha č. 20 vyhlášky)	K_5	-				0,80
Koeficient změny cen staveb		(příloha č. 41, dle CZ-CC)	Ki	-		CZ-CC 1274		2,191
Index trhu		(příloha č. 3 vyhlášky)	IT	-				1,000
Index polohy		(příloha č. 3 vyhlášky)	IP	-				1,000
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu (§ 10 odst. 2) = IT × IP			pp	-				1,000
Koeficient vybavení stavby								
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	základové pasy, patky	S	0,07100	100	0,07100	1,00	0,07100
2	Obvodové stěny	zděné, betonové, tl. 15 - 30 cm	S	0,31800	100	0,31800	1,00	0,31800
3	Stropy	chybí	C	0,19800	100	0,19800	0,00	0,00000
4	Krov	bez krovu resp. neumožňující podkroví	S	0,07300	100	0,07300	1,00	0,07300
5	Krytina	pálená	S	0,08100	100	0,08100	1,00	0,08100
6	Klempířské práce	žlaby, svody z pozinkovaného plechu	S	0,01700	100	0,01700	1,00	0,01700
7	Úprava povrchů	chybí	C	0,06100	100	0,06100	0,00	0,00000
8	Schodiště	neuvažuje se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000

9	Dveře	dřevěné	S	0,03000	100	0,03000	1,00	0,03000
10	Okna	chybí	C	0,01100	100	0,01100	0,00	0,00000
11	Podlahy	betonové, dlažby	S	0,08200	100	0,08200	1,00	0,08200
12	Elektroinstalace	chybí	C	0,05800	100	0,05800	0,00	0,00000
13	Neuvedené	není		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,00000		0,67200
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K_4	-				0,67200
Zákl. cena upravená		ZC x K4 x K5 × Ki	ZCU	Kč/m³				1 472,35
Rok odhadu								2018
Rok pořízení								19
Stáří			S	roků				1999
Způsob výpočtu opotřebení		(lineárně / analyticky)						lineárně
Celková předpokládaná životnost			Z	roků				80
Opotřebení			O	%				85,00
Výchozí cena			CN	Kč				305 836,54
Stupeň dokončení stavby			D	%				100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby			CND	Kč				305 836,54
Odpočet na opotřebení		85,00 %	O	Kč				-259 961,06
Cena ke dni odhadu			***CS***	**Kč**				**45 875,48**

2.4 Venkovní úpravy

Venkovní úpravy jsou oceněny zjednodušeným způsobem (plot z drátěného pletiva, zpevněné plochy dlážděné a betonové).

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem podle § 18 odst. 2 oceňovací vyhlášky, platné od 1.1.2013		
Vpočteno oceňovacím programem ABN14		
Hlavní objekt		**Rodinný dům**
Hlavní stavba	Kč	512 676,81
Vedlejší stavby tvořící příslušenství	Kč	0,00
Garáže tvořící příslušenství	Kč	0,00
Hlavní stavby + stavby příslušenství celkem	Kč	512 676,81
Spodní hranice podílu, vyjadřujícího cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov, dle § 10 odst. 2 pro daný typ objektu		3,5 %
Horní hranice podílu, vyjadřujícího cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov, dle § 10 odst. 2 pro daný typ objektu		5,0 %
Zvolené procento, vyjadřující cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov	3,5 % až 10 %	7,0 %
Cena venkovních úprav zjednodušeným způsobem	**Kč**	**35 887,38**

2.5 Studna

Pro ocenění se předpokládá, že jde o studnu kopanou o hloubce 5-6 m, bez čerpadla.

Studna kopaná	Vypočteno tabulkovým procesorem Excel - program ABN17		
a) studna			
Celková hloubka studny od terénu		m	5,00
Rok odhadu			2018
Rok pořízení			1980
Stáří		roků	38
Předpokládaná životnost		roků	100
Opotřebení		%	38,00
Ocenění			
Hloubka	metrů	ZC (Kč/m)	cena (Kč)
0.00 až 5.00 m	5,00	1 950,00	9 750,00
5.00 až 10.00 m	0,00	3 810,00	0,00
nad 10.00 m	0,00	5 200,00	0,00
Celkem výchozí cena dokončené studny		Kč	9 750,00
Stupeň dokončení studny	odborným odhadem	%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení studny		Kč	9 750,00
Opotřebení studny	38,00 %	Kč	-3 705,00
Cena ke dni odhadu bez K5, Ki, pp	studna	Kč	6 045,00
b) čerpadlo	základní cena dle příl. č. 10		0,00

Výchozí cena		Kč	0,00
Stupeň dokončení čerpadla	odborným odhadem	%	100,00
Výchozí cena čerpadla po zohlednění stupně jeho dokončení		Kč	0,00
Opotřebení čerpadla	38,00 %	Kč	0,00
Cena ke dni odhadu bez K5, Ki, pp	čerpadlo	Kč	0,00
Cena ke dni odhadu bez K5, Ki, pp	*studna + čerpadlo*	*Kč*	*6 045,00*
Koeficient polohový K5	dle příl. č. 20		0,80
Koeficient změny cen staveb Ki	dle příl. č. 41	CZ-CC 2222	2,349
Koeficient pp	dle příl. č. 3		1,000
Cena ke dni odhadu s pp		**Kč**	**11 359,76**

2.6 Pozemky stavební

Pozemky jsou oceněny porovnávacím způsobem. Cenové porovnání je provedeno s cenami obdobných pozemků ve srovnatelných lokalitách z realitní inzerce na internetových stránkách www.sreality.cz – 04/2018.

Porovnávané nemovitosti – stavební pozemky:

Prodej stavebního pozemku 2 637 m²Zdětín, okres Mladá Boleslav
1 990 000 Kč (755 Kč za m²)
Nabízíme Vám velký stavební pozemek 2637m2 s výhledem do krajiny. Pozemek se nachází v obci Zdětín nacházející se 3km od Benátek nad Jizerou ve vyhledávané lokalitě pro rodinné bydlení. Veškeré sítě (elektrika, voda, kanalizace) jsou 50m od hranice pozemku. Pozemek lze rozdělit na dva menší pozemky či postavit dvojdomek. Jedná se o slunný pozemek s výhledem do okolní krajiny. Lokalita je s mnoha příležitostmi pro turistické i cyklistické využití.

- Cena za m²:**755 Kč**
- Aktualizace:**05.03.2018**
- Plocha pozemku:**2637 m²**

Prodej stavebního pozemku 1 360 m²Benátky nad Jizerou - Benátky nad Jizerou I, okres Mladá Boleslav
1 200 000 Kč (882 Kč za m²)
Prodej stavebního pozemku ve Starých Benátkách, Benátky nad Jizerou. Jedná se o parcelu určenou k výstavbě dle schváleného územního plánu města pro lehkou výrobu a skladování. Pozemek je přímo u hlavní silnice v průmyslové části Starých Benátek. Sítě nejsou přivedeny.

- Cena za m²:**882 Kč**
- Aktualizace:**04.04.2018**
- Plocha pozemku:**1360 m²**

Na základě nabídek stavebních pozemků pro bydlení ve srovnatelných lokalitách, které se pohybují v rozmezí 755 - 882 Kč/m^2, s přihlédnutím ke konfiguraci terénu a kvalitě okolí, stanovuji cenu stavebního pozemku na **700 Kč/m^2.**

Parcela číslo	Druh pozemku	Umístění	Výměra m^2	ZC Kč/m^2	Cena Kč
St.85	zastavěná plocha a nádvoří	plocha pod rodinným domem a zahradou	520	700,00	364 000,00
326	Zahrada	plocha kolem domu	436	700,00	305 200,00
Celkem parcely			**956**		**669 200,00**

2.7 Rekapitulace ocenění časovou cenou

	Současný stav
	Po odpočtu opotřebení
Objekt	Cena současný stav (Kč)
Rodinný dům č.p. 78	655 336,58
Vedlejší stavba	45 875,48
Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným	22 936,78
Studna	11 359,76
Pozemky :	
St. 85	364 000,00
326	305 200,00
Celkem	1 404 708,60
Celkem po zaokrouhlení	**1 404 710,00**

3. Posudek II - ocenění cenovým porovnáním

Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací) na základě jednotkové srovnávací ceny. Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Pro ocenění dané nemovitosti je použita multikriteriální metoda přímého porovnání podle Bradáče. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu.

Z takto získané ceny následným statistickým vyhodnocením je zjištěna cena průměrná.

Je provedeno porovnání s podobnými objekty (rodinnými domy a zemědělskými pozemky) v obdobných lokalitách z vlastní databáze realizovaných prodejů nemovitostí a s objekty nabízenými v realitní inzerci www.sreality.cz

3.1 Cenové porovnání – rodinný dům

Porovnávané objekty - realitní inzerce:
Prodej rodinného domu 120 m², pozemek 2 718 m²Chorušická, Mělnické Vtelno - Radouň

Nabízíme k prodeji usedlost v obci Mělnické Vtelno - Radouň. Usedlost se skládá s hlavní budovy, kde se nachází obytná část s dispozičním členěním: 1.NP vstupní chodba, obývací pokoj, jídelna, kuchyně, pokoj, koupelna, 2.NP 2 pokoje. Dále k usedlosti náleží velká stodola, hospodářská budova a chlévy s půdní částí. Pozemek je rovinatý, umístěný v centru obce. Celý objekt je v původním stavu s běžnou údržbou, vhodný k rekonstrukci. V obci se nachází základní občanská vybavenost. Dobrá dostupnost Mladá Boleslav - Mělník, Praha.

2 500 000 Kč, 20 833 Kč/ m²

Datum aktualizace: 05.04.2017

Stavba: Cihlová
Podlaží počet: 2
Plocha užitná: 120 m^2
Plocha pozemku: 2 718 m^2
Sklep: ne
Garáž: ne
Topení: Lokální elektrické

Prodej rodinného domu 100 m², pozemek 206 m²Podolecká, Benátky nad Jizerou - Benátky nad Jizerou I
Přízemní zčásti podsklepená stavba bez podkroví, z roku odhadem 1880, s malou adaptací roku 2000 s běžnou laickou údržbou, byla postavena samostatně zděným způsobem se sklonitou střechou. Obsahuje byt 4+1 s příslušenstvím, vzhledem k uspořádání, dům označen jako jednobytový. Vnitřní členění: 1.PP sklep přístupný zvenčí dveřmi ze dvora, v 1.NP přízemí obsahuje vstupní verandu a koupelnu s WC, dále je v přízemí kuchyně a dva pokoje, další dva pokoje vzadu přístupné zvenčí (jeden jako přístavba), půdní prostor neupravený. Vytápění lokální akumulačními kamny a kamny na tuhá paliva (zadní pokoje bez vybavení a bez vytápění). Stáří a opotřebení: dům je z roku 1880, veranda z roku 1935, adaptace sociálního zařízení resp. malé stavební úpravy kolem roku 2000. Dům k rekonstrukci. Pozemek o celkové výměře 206 m2.
1 125 000 Kč / 11 250 Kč/ m²
Datum aktualizace: 27.03.2017
Stavba: Cihlová

Podlaží počet: 1
Plocha užitná: 100 m^2
Plocha pozemku: 206 m^2
Sklep: ne
Garáž: ne

Prodej chalupy 216 m², pozemek 1 062 m²Nemyslovice, okres Mladá Boleslav
965 000 Kč
Nabízíme prodej chalupy na okraji obce Nemyslovice v okrese Mladá Boleslav. Přízemní chalupa o obytné ploše 39 m2 se sestává ze dvou obytných místností a zádveří se vstupní chodbou. Z půdních prostorů možnost vestavby 2 pokojů. Samostatně stojící chalupa je zachovalá v původním stavu, vybízí k rekonstrukce dle vlastních představ. Můžete se inspirovat naší vizualizací. Stojí na rovinatém pozemku o velikosti 216 m2, kde se nachází kůlna a stavení pro hospodářská zvířata a suché WC. Zadní část pozemku obepíná skalní pískovcový útvar, do kterého je umístěn zemní sklep. Součástí prodeje je v těsné blízkosti udržovaná zahrada o výměře 846 m2, na které stojí stodola, která je také v zadní části lemována skálou. Na zahradě jsou stromy, okrasné dřeviny a květiny. Chalupa vytápěna kamny na tuhá paliva, voda napojena na obecní vodovodní řád, elektřina 220/380 V zavedena i do stodoly. Dům je zděný, střecha sedlová. Vhodné k rekreaci. Dobrá dostupnost do okolních obcí, 17 km Mladá Boleslav.
965 000 Kč / 24 744Kč/m²
Datum aktualizace: 21.03.2018
Stavba: Cihlová
Podlaží počet: 1
Plocha užitná: 39 m^2
Plocha pozemku: 1062 m^2
Garáž: ne

Prodej rodinného domu 187 m², pozemek 881 m²Vrutická, Benátky nad Jizerou - Benátky nad Jizerou II
Dovoluji si vám nabídnout k prodeji rodinný dům o dispozici 5+1 a užitné ploše 187 m2, se zahradou o rozloze 713 m2, ve vyhledávané lokalitě Starých Benátek ve městě Benátky nad

Jizerou, okres Mladá Boleslav. Dům je určen ke kompletní rekonstrukci. Po vstupu do domu se ocitneme v prostorném zádveří, ze kterého můžeme pokračovat kolem vchodu do sklepa do zvýšeného přízemí domu. V přízemí se nachází kuchyň, 2 prostorné pokoje a malá koupelna s toaletou. Můžeme pokračovat po schodišti do 1. patra domu, kde se nachází další 3 pokoje, 2 půdy se skosenými stropy, vhodné jako úložné prostory či šatny, a koupelna. V mezipatře domu je vstup na terasu, ze které je pěkný výhled na město Benátky nad Jizerou. Dům je celý podsklepený, je postaven ze škvarobetonových tvárnic, na střeše jsou eternitové šablony. Dům je napojen na elektřinu a veřejný vodovod, odpad je sveden do veřejné kanalizace. Přípojka na plyn je u domu, ale do domu plyn zaveden není. Průkaz energetické náročnosti je v současné době vyřizován, a proto je dům uveden ve skupině G. Kolem domu je slunná zahrada poskytující svou rozlohou dostatek místa pro vybudování zázemí pro mnoho rodinných aktivit i příjemnou relaxaci. Dům je velikostí i dispozicí vhodný zejména pro rodinu s dětmi, která uvítá bydlení v klidné části Benátek nad Jizerou a přesto v blízkosti jejich centra, díky čemuž jsou v docházkové vzdálenosti základní a mateřská škola, poliklinika s lékárnou, obchody, restaurace, supermarkety, pošta i autobusové nádraží. V Benátkách nad Jizerou je díky městským spolkům rovněž pestrá nabídka sportovních aktivit (např. fotbal, hokej, tenis, volejbal či badminton). Z Benátek nad Jizerou je po dálnici D10 výborná dostupnost do 20 km vzdálené Mladé Boleslavi i do 30 km vzdálené Prahy. Koupi domu lze financovat hypotečním úvěrem, se kterým vám ráda zdarma pomohu. V případě zájmu o prohlídku (po dohodě možné i o víkendu) nebo zodpovězení jakýchkoliv dotazů mě, prosím, neváhejte kdykoliv kontaktovat.

3 000 000 Kč/ 16 043 Kč/m²

Datum aktualizace: 27.03.2018
Stavba: Smíšená
Podlaží počet: 2
Plocha užitná: 187 m^2
Plocha pozemku: 713 m^2
Garáž: ne

Stanovení porovnávací ceny

Započitatelná užitná plocha oceňovaného domu je 79,02 m^2 – viz str. 7.

Tab. 1 - Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 1					
Č.	Lokalita	Počet místností (pokoje + kuchyně)	Garáž	Pozemek m^2	Jiné
Oceň. objekt	Zdětín	3+1	ne	956	RD 1NP, asi r. 1920, zanedbaná údržba, napojen pouze na el. Síť. Vytápění kotlem na TP lokálně, okna dřevěná dvojitá
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)

1	Mělnické Vtelno-Radouň	3+1	ne	2718	1.NP vstupní chodba, obývací pokoj, jídelna, kuchyně, pokoj, koupelna, 2.NP 2 pokoje. Dále k usedlosti náleží velká stodola, hospodářská budova a chlévy s půdní částí. Pozemek je rovinatý, umístěný v centru obce. Celý objekt je v původním stavu s běžnou údržbou, vhodný k rekonstrukci.
2	Benátky nad Jizerou	4+1	ne	206	4+1 s příslušenstvím, vzhledem k uspořádání, dům označen jako jednobytový. Vnitřní členění: 1.PP sklep přístupný zvenčí dveřmi ze dvora, v 1.NP přízemí obsahuje vstupní verandu a koupelnu s WC, dále je v přízemí kuchyně a dva pokoje, další dva pokoje vzadu přístupné zvenčí (jeden jako přístavba), půdní prostor neupravený. Vytápění lokální akumulačními kamny a kamny na tuhá paliva (zadní pokoje bez vybavení a bez vytápění). Stáří a opotřebení: dům je z roku 1880
3	Nemyslovice	2+1	ne	1062	Přízemní chalupa o obytné ploše 39 m2 se sestává ze dvou obytných místností a zádveří se vstupní chodbou. Z půdních prostorů možnost vestavby 2 pokojů. Samostatně stojící chalupa je zachovalá v původním stavu, vybízí k rekonstrukce dle vlastních představ. Můžete se inspirovat naší vizualizací. Stojí na rovinatém pozemku o velikosti 216 m2, kde se nachází kůlna a stavení pro hospodářská zvířata a suché WC.
4	Benátky nad Jizerou	5+1	ne	881	Dům je určen ke kompletní rekonstrukci. Po vstupu do domu se ocitneme v prostorném zádveří, ze kterého můžeme pokračovat kolem vchodu do sklepa do zvýšeného přízemí domu. V přízemí se nachází kuchyň, 2 prostorné pokoje a malá koupelna s toaletou. Můžeme pokračovat po schodišti do 1. patra domu, kde se nachází další 3 pokoje, 2 půdy se skosenými stropy, vhodné jako úložné prostory či šatny, a koupelna.

Tab. 1 - Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 2

Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč/m2	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukci na pramen ceny Kč	*K1* poloha	*K2* příslušenství	*K3* garáž	*K4* stav a vybavení	*K5* jiné - vliv pozemku	*K6* úvaha znalce	*I* *K1* × ... × *K6*	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího Kč
(1)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	20 833	0,85	17 708	0,99	1,05	1,00	1,15	1,08	1,00	*1,29*	13 727
2	11 250	0,85	9 563	1,15	0,95	1,00	1,15	0,95	1,00	*1,19*	8 036
3	24 744	0,85	21 032	1,01	1,06	1,00	1,07	1,08	1,00	*1,24*	16 961
4	16 043	0,85	13 637	1,15	1,00	1,00	1,08	0,97	1,00	*1,20*	11 364
Jednotková porovnávací cena										**Kč/m2**	**12 522**
Užitná plocha										m2	79
Porovnávací cena										Kč	**990 490**
Porovnávací cena - zaokrouhleno										**Kč**	**990 000**

Koeficienty	Je-li porovnávaná nemovitost lepší než oceňovaná, je koeficient větší než 1,0.
K1	Koeficient úpravy na polohu objektu
K2	Koeficient úpravy na příslušenství objektu
K3	Koeficient úpravy na garáž v objektu nebo v areálu
K4	Koeficient úpravy na celkový stav a vybavení
K5	Koeficient úpravy na velikost vlastnosti pozemku
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce

4. Práva a závady

Podle sdělení povinné při místním šetření není rodinný dům zatížen nájemním vztahem. Na výpisu z katastru nemovitostí LV 53 v části B1 není uvedeno žádné právo vztahující se k nemovitostem, v části C není uvedeno žádné věcné břemeno.
Předpokládá se tedy, že na nemovitosti neváznou závady, které by měly být oceněny ve smyslu ustanovení § 336 a Občanského soudního řádu.

5. REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rodinný dům Zdětín č. p. 48

Způsob ocenění	Cena
Věcná hodnota (časová cena)	1 404 710,00 Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	990 000,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	**990 000,00 Kč**
Ideální 1/10 z obvyklé ceny	**99 000,00,- Kč**
Obvyklá (tržní) cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/10- zaokrouhleno	**69 000,00 Kč**

Obvyklá cena - slovy: Devětsetdevadesáttisíckorunčeských
Obvyklá cena id. 1/10 - slovy: šedesátdevěttisíckorunčeských

Cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/10 (tj. 99 000 Kč) vypočítaná z celkové ceny obvyklé byla dále snížena koeficientem 0,7 vzhledem k horší prodejnosti ideálního spoluvlastnického podílu nemovitosti.

V Brně dne 9. dubna 2018 Ing. Tomáš Hudec

Znalecká doložka

Znalecký posudek je podán Znaleckým ústavem Nemovitost s.r.o. se sídlem v Hodoníně, pracoviště Brno, zapsaným podle § 21, odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a ust. § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů Ministerstvem spravedlnosti ČR pod č.j. 66/98 ze dne 4.5.1998 do prvního oddílu seznamu ústavů, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech ekonomika a stavebnictví s rozsahem znaleckého oprávnění mimo jiné pro oceňování hmotného a nehmotného majetku.

Znalecký posudek je zapsán pod číslem zakázky 225-033/2018.

V Brně dne 9. dubna 2018 Ing. Tomáš Hudec
jednatel ZNALECKÉHO ÚSTAVU

Seznam příloh:
Výpis z katastru nemovitostí LV 53
Fotodokumentace nemovitosti - RD
Výřez z katastrální mapy RD
Mapa oblasti

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *05.12.2017 13:55:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 72/05 pro JUDr. Alena Blažková, Ph.D.
soudní exekutor
Exekutorský úřad Brno - město

Okres: CZ0207 Mladá Boleslav Obec: 571814 Sdětín

Kat.území: 792373 Sdětín u Benátek nad Jizerou List vlastnictví: 53

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

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Vítek Josef, náměstí 17. listopadu 515/12, Benátky nad Jizerou II, 29471 Benátky nad Jizerou	650105/2129	1/10
Vítek Michal, č.p. 48, 29471 Sdětín	690105/0970	1/10
Vítek Pavel, náměstí 17. listopadu 515/12, Benátky nad Jizerou II, 29471 Benátky nad Jizerou	630626/1126	1/10
Vítek Petr, č.p. 15, 29474 Hlavenec	751116/0954	1/10
Vítek Václav, Krpy 28, 29479 Kropáčova Vrutice	660112/1241	1/10
Vítková Blažena, náměstí 17. listopadu 515/12, Benátky nad Jizerou II, 29471 Benátky nad Jizerou	435114/039	1/2

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 85	520	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Sdětín, č.p. 48, bydlení				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 85				
326	436	zahrada		zemědělský půdní fond

B1 *Jiná práva* - Bez zápisu

C *Omezení vlastnického práva*

Typ vztahu
Oprávnění pro *Povinnost k*

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
k uspokojení pohledávky ve výši 42.368,49 Kč (jistina + příslušenství) pro Citibank Europe plc, se sídlem Dublin, North Wall Quay 1
výše spoluvlastnického podílu 1/10

Citibank Europe plc, organizační složka, Bucharova 2641/14, Stodůlky, 15800 Praha 5, RČ/IČO: 28198131	Vítek Michal, č.p. 48, 29471 Sdětín, RČ/IČO: 690105/0970	
	Parcela: St. 85	Z-2311/2012-207
	Parcela: 326	Z-2311/2012-207

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 124EX-16485/2011 -20(6EXE4256/2011-36) se dne 26.10.2011. Právní moc ke dni 20.01.2012. Vykonatelné ke dni 20.01.2012.

Z-2311/2012-207

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
k uspokojení pohledávky v částce 0,- Kč s příslušenstvím: penále ve výši 20.537,- Kč ke spoluvlast. podílu 1/10

VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická 2020/4, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 41197518	Vítek Michal, č.p. 48, 29471 Sdětín, RČ/IČO: 690105/0970	
	Parcela: St. 85	Z-13331/2012-207
	Parcela: 326	Z-13331/2012-207

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 094 EX-03128/2012 -017(6EXE2610/2012) se dne 19.06.2012. Právní moc ke dni 05.07.2012.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.12.2017 13:35:02

Okres: CZ0207 Mladá Boleslav Obec: 571814 Edětín

Kat.území: 792373 Edětín u Benátek nad Jizerou List vlastnictví: 53

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

Typ vztahu Oprávnění pro	Povinnost k

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí JUDr. Jiří Bulvas 146EX-1965/2013 -30 ze dne 14.03.2014. Právní účinky zápisu ke dni 14.03.2014. Zápis proveden dne 03.04.2014; uloženo na prac. Mladá Boleslav

E-2056/2014-207

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení JUDr. Jiří Bulvas 146EX-1965/2013 -35 (právní moc ke dni 18.3.2014) ze dne 24.03.2014. Právní účinky zápisu ke dni 25.03.2014. Zápis proveden dne 18.04.2014; uloženo na prac. Mladá Boleslav

E-2329/2014-207

D Jiné zápisy

Typ vztahu Oprávnění pro	Povinnost k

o Změna výměr obnovou operátu

Parcela: 326 E-2709/2013-207
Parcela: St. 85 E-2709/2013-207

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva o převodu nemovitosti RI 201/1973 SML.KUP. E 9.3.1973.

POLVE:46/1973 E-3100046/1973-207

Pro: Vítková Blažena, náměstí 17. listopadu 515/12, Benátky nad Jizerou II, 29471 Benátky nad Jizerou RČ/IČO: 435114/039

o Rozhodnutí o dědictví D 254/1991 ROSH STN ML. BOLESLAV.

POLVE:25/1992 E-3100025/1992-207

Pro: Vítek Josef, náměstí 17. listopadu 515/12, Benátky nad Jizerou II, 29471 Benátky nad Jizerou RČ/IČO: 650105/2129
Vítek Pavel, náměstí 17. listopadu 515/12, Benátky nad Jizerou II, 29471 Benátky nad Jizerou 630626/1126
Vítková Blažena, náměstí 17. listopadu 515/12, Benátky nad Jizerou II, 29471 Benátky nad Jizerou 435114/039
Vítek Michal, č.p. 48, 29471 Edětín 690105/0970
Vítek Petr, č.p. 15, 29474 Hlavenec 751116/0954
Vítek Václav, Krpy 28, 29479 Kropáčova Vrutice 660112/1241

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
326	22210	436

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *05.12.2017 13:55:02*

Okres: **CZ0207 Mladá Boleslav** Obec: **571814 Edětín**

Kat.území: **792373 Edětín u Benátek nad Jizerou** List vlastnictví: **53**

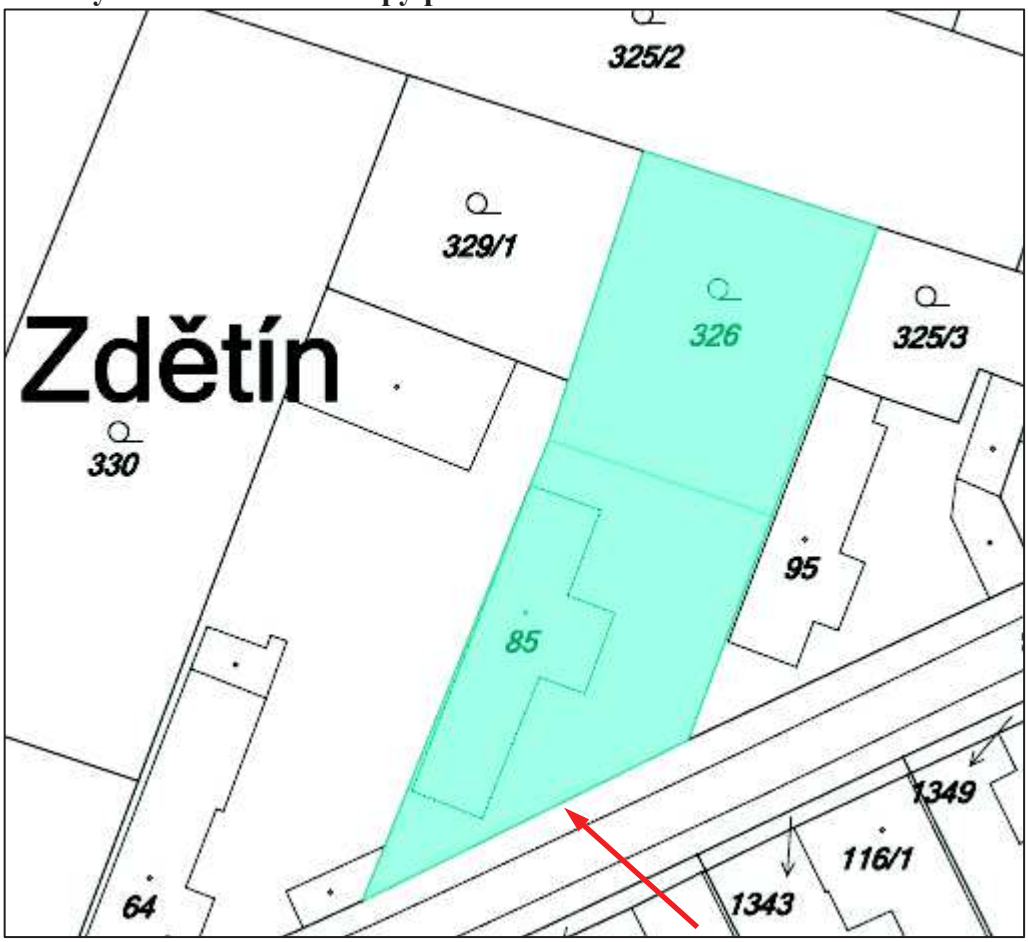
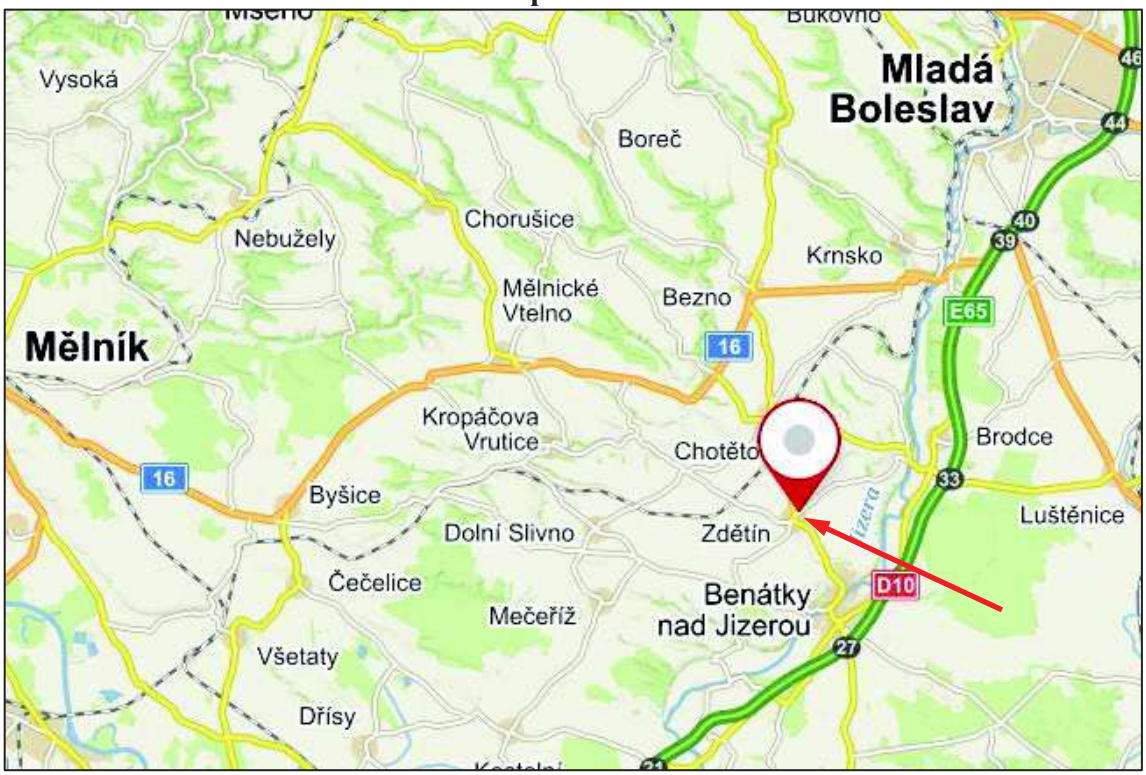
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

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: 05.12.2017 13:55:31*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Fotodokumentace nemovitosti

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Zdětín u Benátek nad Jizerou



Mapa oblasti