

Znalecký posudek – stanovení obvyklé ceny číslo 4302 – 26/2019



NEMOVITÁ VĚC:	Rodinný dům č.p. 37 Bělá pod Bezdězem - Bezdědice
Adresa nemovité věci:	Bezdědice 37, 29421
Katastrální údaje:	Kraj Středočeský, okres Mladá Boleslav, obec Bělá pod Bezdězem, k.ú. Bezdědice, kód k.ú. 603449, LV 70
Ostatní stavby:	-----
Pozemky:	St. 61
Vlastník stavby a pozemku:	MCP, Oláh Marian a Oláhová Lucia, spoluvlastnický podíl: 1 / 1 Marian Oláh, Bezdědice 37, 29425 Bělá pod Bezdězem Lucia Oláhová, Bezdědice 37, 29425 Bělá pod Bezdězem

OBJEDNATEL:	insolvenční správce, JUDr. Šárka Linková
Adresa objednatele:	Jiráskova 972, 530 02 Pardubice
telefon: 602691230	e-mail: kancelar@advokatkalinkova.cz
IČ: -----	DIČ: -----

ZHOTOVITEL:	Ing. Jiří Švec
Adresa zhotovitele:	Lidická 938 938, 290 01 Poděbrady
telefon: 325 615249, 603 581 966	e-mail: ideal-po@idealnet.cz
IČ: 122 83 411	DIČ: CZ5806091918

ÚČEL OCENĚNÍ:	Podklad pro potřebu objednatele (ocenění stávajícího stavu)
----------------------	--



Pohledy z ulice

	Současný stav	Budoucí stav
OBVYKLÁ CENA	520 000 Kč	-----

Datum místního šetření: 13.3.2019

Datum zpracování: 2.4.2019

Počet stran: 17

Počet příloh: 8

V Poděbradech, dne 2.4.2019

Otisk razítka

Ing. Jiří Švec

STAV POSUZOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI☒ stavba dokončena v r. 1900☐ změna stavby v r.☒ rekonstrukce v r.Rekonstrukce: ☐ celková☒ dílčí☐ střecha☐ fasáda, zateplení☐ okna, dveře☐

ostatní

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV		
Konstrukce:	<input checked="" type="checkbox"/> zděné	<input type="checkbox"/> betonové	Konstrukce:	<input type="checkbox"/> zděné	<input type="checkbox"/> betonové
	<input type="checkbox"/> kovové	<input type="checkbox"/> dřevěné		<input type="checkbox"/> kovové	<input type="checkbox"/> dřevěné
	<input type="checkbox"/> jiné	<input type="checkbox"/> jiné		<input type="checkbox"/> jiné	<input type="checkbox"/> jiné
Využití:	<input checked="" type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	Využití:	<input checked="" type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem
	<input type="checkbox"/> bydl., podn.	<input type="checkbox"/> část. obsazen		<input type="checkbox"/> bydl., podn.	<input type="checkbox"/> část. obsazen
	<input type="checkbox"/> volný objekt	<input type="checkbox"/> volný objekt		<input type="checkbox"/> volný objekt	<input type="checkbox"/> volný objekt
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna
	<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
Příjezd:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace		Příjezd:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace
	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon		<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> 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:

Úzké centrum - jiný typ zástavby

Stavebně technický stav stavby:

k celkové rekonstrukci

Vytápění:

lokální - tuhá paliva

REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	521 430 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	598 327 Kč	0 Kč
Hodnota nemovité věci	520 000 Kč	
- z toho hodnota pozemku	116 800 Kč	0 Kč

Minimální hodnota v rekonstrukci	x	
Vklad investice do nemovité věci	0 Kč	x
Reprodukční cena pro pojištění	3 210 179 Kč	0 Kč
- z toho hlavní budova	3 210 179 Kč	0 Kč
- ostatní objekty	0 Kč	0 Kč

Komentář ke stanovení výsledné hodnoty posuzovaných nemovitých věcí a vhodnosti zástavy

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

Reprodukční hodnota (věcná cena domu bez odpočtu opotřebení) je stanovena pouze orientačně, obvykle slouží pouze jako podklad pro stanovení pojistné hodnoty.

Jako obvyklou cenu nemovitosti stanovuji cenu zjištěnou porovnávacím způsobem, která po zaokrouhlení činí 520 000 Kč.

Tato cena je dosažitelná za předpokladu prodeje volné nemovitosti nezátížené žádnými břemeny, dluhy, zástavními právy či jinými omezeními vlastnického práva nejlépe profesionální realitní kanceláří ve lhůtě cca 6 měsíců.

Metody oceňování (popis metod)

METODA STANOVENÍ VĚCNÉ HODNOTY

Věcná hodnota je reprodukční cena nemovitosti snižená 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 není z důvodu nekomerčního typu nemovitosti a jejího zhoršeného stavu neumožňujícího pronajímání 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 známe, 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
- Konstruktivní 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.

Cenotvorné faktory ovlivňující hodnotu majetku

Atraktivita majetku v lokalitě – oceňovaný majetek se nachází v zastavěné části obce Bezdědice v lokalitě rezidenční zástavby cca 10 km od Bělé pod Bezdězem. V místě minimální občanská vybavenost, BUS zastávka, většina služeb v Bělé pod Bezdězem, vše ostatní v Mladé Boleslavi.

Funkční využití – jedná se o rodinný dům ve zhoršeném stavu, nutná rekonstrukce.

Současná míra využití – vzhledem ke zhoršenému stavu ztížená, je užíván vlastníky.

Zátěž z minulosti – pro hodnocení případných ekologických zátěží nebo jiných faktorů, ovlivňujících hodnotu stavby, nebyly předloženy ani jinou cestou získány informace o existenci těchto vlivů

Změna charakteru pozemku – je vždy založena na změně jeho využitelnosti v souvislosti s územně plánovací dokumentací. Tento předpoklad není naplněn.

Subdivision development – dle charakteru stavby a okolní zástavby se jedná především o rodinný dům

Společenský význam – je dán historickým utvářením místa a stavby umístěné na pozemku. S ohledem na charakter lokality a její další předpokládaný význam nebude majetek nabývat na své společenské významnosti

Intenzita využití – možnost využití je dána vždy nabídkou a poptávkou. V současné době v této lokalitě je poptávka po rezidenčním bydlení v rovnováze s nabídkou.

Inženýrské sítě – jde o pozitivní faktor, pozemek je zhodnocen všemi základními inženýrskými sítěmi, případně je možné jeho napojení.

Klimatická pohoda – expozice ke světovým stranám je vyhovující, v porovnání s okolím jde o poměrně otevřený prostor, kde míra znečištění ovzduší vykazuje běžné hodnoty zátěže, průmysl nebo dopravní zátěž nemá na oceňovaný majetek vliv.

Místní životní podmínky – jde o poměrně klidovou zónu, která je dobře dopravně dostupná.

Dopravní napojení a možnost parkování – dobrá dopravní dostupnost po veřejné komunikaci, parkování je možné na veřejné komunikaci.

Omezení užívacích práv – vyjma omezení uvedených na listu vlastnictví nebyla zjištěna ani předána žádná informace o omezení užívání majetku

Zhodnocení nebo znehodnocení stavbou – jde o stavbu pro účelové využití ve zhoršeném stavu – bydlení v rezidenční lokalitě. Lze konstatovat, že se jedná spíše o znehodnocení pozemku.

Místopis (charakteristika obce, poloha nemovité věci v obci)

Bezdědice - malá obec bez občanské vybavenosti cca 10 km od Bělé pod Bezdězem a 25 km od Mladé Boleslavi situovaná na okraji CHKO Kokořínsko. Oceňovaná nemovitost je situována v centru obce necelých 100 m od BUS zastávky. Nebyly zjištěny žádné negativní jevy okolí.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost			
Poloha v obci:	Úzké centrum - jiný typ zástavby		
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna <input type="checkbox"/> ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II., III. tř	

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

Vzhledem ke skutečnosti, že ke dni místního šetření nebyla nemovitost zpřístupněna je následující popis proveden pouze na základě vnější prohlídky a informací a fotodokumentace získaných ze znaleckého posudku č. 12359-1829/2015 vyhotoveného dne 7.10.2015 Oceňovací a znaleckou kancelář s.r.o. - znalecký ústav.

Jedná se o dvoupodlažní, z menší části podsklepený, samostatný zděný rodinný dům se sedlovým krovem. Je situován na koncovém pozemku ve vnitřní části křižovatky obecní komunikace tvaru „Y“. Je celý zastavěn budovou, jejíž přední část včetně přistavěné vstupní verandy je již mimo něj a fakticky se nachází na obecním pozemku.

RD postavený cca v roce 1900 je převážně v původním stavu. V 70-tých letech min. stol. byla provedena přístavba vstupní verandy nad kterou terasa a později bylo modernizováno soc. zařízení a kuchyně.

Dům je proveden převážně klasickou zděnou technologií s dřevěnými trámovými stropy s rákosovým podhledem, krov sedlový, krytina tašková, klempířské prvky z pozink. plechu - vše na pokraji životnosti.

Dispozice : Vstupní veranda, byt 4+1 se soc. zařízením, garáž.

Příslušenství - jímka, přípojky inž. sítí

Technický popis oceňované nemovité věci		
Stavba dokončena v r. 1900	Dílčí rekonstrukce v r.	Celková rekonstrukce v r.
Stavebně technický stav:	k celkové rekonstrukci	
Energetický průkaz stavby:		
Rekonstrukce stavby:	<input type="checkbox"/> celková <input checked="" type="checkbox"/> dílčí <input type="checkbox"/> střecha <input type="checkbox"/> fasáda, zateplení <input type="checkbox"/> okna, dveře <input type="checkbox"/> interiér	

Inženýrské sítě a využití nemovité věci

Přípojky (veř./vl.):	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon
Přístupová komu.:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná	<input type="checkbox"/> nezpevněná	přes pozemky parc. číslo 812/1		
Využití:	<input checked="" type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input type="checkbox"/> podnikání	<input type="checkbox"/> bydl. a podnik.	<input type="checkbox"/> část. obsazen <input type="checkbox"/> volný objekt

Přístup a příjezd k pozemku

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

Přístup a příjezd přes pozemky

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komunikace - komentář
812/1	ostatní komunikace	Město Bělá pod Bezdězem

Pronájem nemovité věci (zhodnocení nájemního vztahu)

- ☒ Nemovitá věc není pronajímána / propachtována

Vyhodnocení rizik nemovité věci

Rating rizika:

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

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

Popis rizik spojených s právním stavem nemovité věci

Přední část domu, zejména přistavěná vstupní veranda není zakreslena v katastrální mapě a je na obecním pozemku.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc situována v záplavovém území zóna 1

Nemovitá věc:	<input type="checkbox"/> byla v minulosti zaplavena	<input type="checkbox"/> nebyla v minulosti zaplavena
Pojištění proti povodni / záplavě:	<input type="checkbox"/> doporučuji	<input checked="" type="checkbox"/> není nutné

Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
NE	Bez reálných břemen a služebností
ANO	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)
ANO	Poznámky k osobě a k nemovité věci - exekuce, konkurs apod.

Popis věcných břemen a obdobných zatížení

Viz. výpis z KN - v ocenění není z důvodu prodeje v insolvenci uvažováno.

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc není pronajímána
ANO	Nemovitá věc vykazuje viditelné technické vady omezující její další životnost

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 70				
Kraj:	CZ020 Středočeský	Okres:	CZ0207 Mladá Boleslav	
Obec:	535443 Bělá pod Bezdězem	Katastrální území:	603449 Bezdědice	
Ulice:		č.o.:		
Vlastníci			Podíl	
SJM	Oláh Marian a Oláhová Lucia		1 / 1	
	Marian Oláh	Bezdědice 37, 29425 Bělá pod Bezdězem		
	Lucia Oláhová	Bezdědice 37, 29425 Bělá pod Bezdězem		
Stavby			stavba je součástí pozemku	
část obce Bezdědice	Rodinný dům	č.p. 37	na pozemku p.č. St. 61	ANO
Pozemky				
St. 61	Stavební parcela	Parcela KN	146 m ²	zastavěná plocha a nádvoří

Výpočet věcné hodnoty staveb

Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Započitatelná plocha podlaží
1.NP - přízemí	114,00 m ²	30,00 m ²
2.NP	114,00 m ²	75,00 m ²
Celkem započitatelná plocha		105,00m²

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1.NP - přízemí				
		30,00 m ²	1,00	30,00m ²
	garáž a sklady	55,00 m ²	0,00	0,00m ²
1.NP - přízemí - celkem		85,00 m²		30,00 m²
2.NP				
		75,00 m ²	1,00	75,00m ²
2.NP - celkem		75,00 m²		75,00 m²

Výpočet obestavěného prostoru

Název		Obestavěný prostor
1.NP - přízemí	$(6,92 * 15,04 + 3,21 * 3,09) * (3,20)$	= 364,79 m ³
2.NP	$(114) * (3,20)$	= 364,80 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		= 729,59 m ³

Zastavěná plocha	[m ²]	114
Obestavěný prostor	[m ³]	729,59
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	4 400
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	3 210 179
Stáří	roků	119
Další životnost	roků	15
Opotřebení	%	85,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	481 527

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Téměř rovinný pozemek zastavěný domem. Je napojen na rozvod el. energie a obecní vodovod, kanalizace do jímky na vyvážení.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Srovnatelné stavební pozemky v dané a sousedících lokalitách jsou prodávány v cenách 600 - 1 100,- Kč/m². V daném případě uvažují hodnotu 800,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	St. 61	146	800	1 / 1	116 800
Celková výměra pozemků:		146	Hodnota pozemků celkem:		116 800


Výpočet porovnávací hodnoty


Jedná se spíše o atypickou nemovitost ve velmi zhoršeném stavu na velmi malém pozemku (pouze zastavěná plocha) a částí na pozemku obecním. Provedením odpovídá definici RD, ale ve skutečnosti z důvodu žádného zázemí není pro případné kupce atraktivní. Tyto skutečnosti jsou ve stanovení ceny porovnávacím způsobem zohledněny příslušnými koeficienty.


Dle vyjádření Boleslavské realitní kanceláře DRINK se vlastníci snažili v letech 2013-2014 tuto nemovitost jejím prostřednictvím prodat za částku 550 000,- Kč, což se však z výše uvedených důvodů nepodařilo.

Lokalita	Započítatelná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient zdroje ceny	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu zdroje ceny K _{zc}	m ²	m ²		Kč	Kč/m ²	K _{zc}	Foto Kč/m ²
Rokyta - část obce Dolní Rokyta, okres Mladá Boleslav	170,00	341		1 990 000	11 706	0,40	4 682
<p>Prodej rodinného domu 170 m², pozemek 341 m², Rodinný dům o dispozici 3+1+G s možností přebudování na 5+1+G a užitné ploše 170 m² (včetně půdy a garáže) se zahrádkou v obci Rokyta - část Dolní Rokyta, okres Mladá Boleslav.</p> <p>Po vstupu do domu se ocitneme v prostorné verandě, ze které je vstup do obývacího pokoje s krbem. Z obývacího pokoje můžeme pokračovat do vlevo umístěné kuchyně s oknem orientovaným na jih, na kterou navazuje komora, nebo po pravé straně vybudované ložnice s druhými krbem a okny na východ. Na ložnici navazuje ještě jeden menší pokoj s okny na jižní stranu. Z obývacího pokoje je vstup i do koupelny s vanou a toaletou. Rovněž v něm jsou umístěny dřevěné schody vedoucí na prostornou půdu, kde by bylo možné vybudovat minimálně další dvě místnosti a sociální zařízení a tím v domě vytvořit dispozici 5+1. Pod domem je malý kamenný sklep o rozloze 4,5 m² vhodný zejména k uskladnění potravin. K domu patří i velká garáž, kam pohodlně zaparkujete vozidlo a ještě vám zůstane místo na uložení mnoha věcí nebo na malou dílnu.</p> <p>Dům je ze smíšeného zdiva, okna jsou dřevěná a na střeše jsou eternitové šablony. Je napojen na elektřinu a veřejný vodovod. Vytápění domu je řešeno lokálními kamny na tuhá paliva. Odpady jsou svedeny do jímky. Z důvodu nedodání PENB je dům uveden ve skupině G.</p> <p>Dům se nachází na pozemku o velikosti 341 m², z nichž 160 m² je zastavěno stavbou domu s garáží a 181 m² je zahrádka kolem domu, kde můžete příjemně posedět a vyhlídat se na sluníčku v klidném prostředí.</p> <p>Dolní Rokyta se nachází v blízkosti turistického regionu Český ráj, Máchova kraje i lesů v oblasti Ralska, kde všude jsou možnosti mnoha nádherných procházek a zajímavých výletů. Plnou občanskou vybavenost pak nabízí 8 km vzdálené Mnichovo Hradiště. Autobusová zastávka se nachází necelých 140 metrů od domu.</p> <p>Dolní Rokyta je vzdálena pouhých 8 km od Mnichova Hradiště. Díky dálnici D10 je i dobrá dostupnost do 23 km vzdálené Mladé Boleslavi (20 minut) i 25 km vzdáleného Turnova. Na okraji Prahy budete díky dálnici za necelých 45 minut.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - realitní inzerce; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - větší, upravená zahrada; Úvaha zpracovatele ocenění - není cizí pozemek;</p>							



ulice Masarykova, Mšeno - část obce Mšeno	112,00	629	1 700 000	15 179	0,40	6 072
<p>Prodej rodinného domu 112 m2, pozemek 629 m2, Rodinný dům v obci Mšeno, který se nachází nedaleko Mělníka. Dům se nachází v klidné části centra města. Dispoziční řešení : 1. NP - vstupní chodba, WC, koupelna, kuchyně, obývací pokoj. 2. NP - chodba, ložnice, pracovna, dětský pokoj, pokoj pro hosty. Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě. K domu náleží rozlehlá zahrada. V těsné blízkosti obchod s potravinami, koupaliště, mateřská a základní škola, pošta, úřad.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - realitní inzerce; Poloha - větší obec; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - větší; Úvaha zpracovatele ocenění - není cizí pozemek;</p>						
						

ulice Boleslavská, Mšeno - část obce Mšeno	180,00	675	1 900 000	10 556	0,45	4 750
<p>Prodej rodinného domu 180 m2, pozemek 675 m2, Nabízíme Vám starší rodinný dům o dispozici 5+1 se samostatnou garáží a přístavkem, stojící na pozemku o velikosti 675 m2. Dům je orientován na jih, je z roku 1923 a je určen k celkové rekonstrukci. V obci je kvalitní občanská vybavenost tj. škola, školka, banka, obchody, koupaliště atd. Mšeno je označováno za vstupní bránu Kokořínského kraje. Z důvodu, že před zadáním do inzerce nebyl majitelem dodán platný PENB, je tato nemovitost v souladu s platným zákonem dočasně do jeho předložení zařazena do energetické třídy G.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - realitní inzerce; Poloha - větší obec; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - větší; Úvaha zpracovatele ocenění - není cizí pozemek;</p>						
						

Kovanec, okres Mladá Boleslav	143,00	1 000	1 559 000	10 902	0,40	4 361
<p>Prodej rodinného domu 143 m2, pozemek 1 000 m2, Nabízíme k prodeji rodinný dům nedaleko Ml.Boleslavi na hezkém místě, s pěkným výhledem, který prošel částečnou rekonstrukcí. Je zde nová střecha/ kanadská šindel/, okna částečně plastová. Nová elektroinstalace. Komín z nerez a krb. Rozvod vody v přízemí je také nový, odpady jsou do septiku.. Dole jsou dvě větší místnosti a kuchyň a místnost připravena na koupelnu., Okna plastová pouze dole, nahoře původní. Nahoře dvě velké místnosti, nutná větší rekonstrukce. Na pozemku kolna a pěkný pískovcový sklípek.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - realitní inzerce; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - podstatně větší; Úvaha zpracovatele ocenění - není cizí pozemek;</p>						
						

Započitatelná plocha	105,00 m ²		
Minimální jednotková cena:	4 361 Kč/m ²	Minimální cena:	457 905 Kč
Průměrná jednotková cena:	4 966 Kč/m ²	Průměrná cena:	521 430 Kč
Maximální jednotková cena:	6 072 Kč/m ²	Maximální cena:	637 560 Kč
Stanovená jednotková cena:	4 966 Kč/m²	Porovnávací hodnota:	521 430 Kč

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci

Prodejnost nemovitosti: prodejná do 6 měsíců

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	521 430 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	598 327 Kč	0 Kč
Obvyklá cena	520 000 Kč	
- z toho hodnota pozemku	116 800 Kč	0 Kč

Minimální cena v rekonstrukci	x	
Vklad investice do nemovité věci	0 Kč	x
Reprodukční hodnota	3 210 179 Kč	0 Kč
- z toho hlavní budova	3 210 179 Kč	0 Kč
- ostatní objekty	0 Kč	0 Kč

Silné stránky nemovité věci

Nebyly zjištěny.

Slabé stránky nemovité věci

Velký dům na malém a částečně i obecním pozemku, žádná zahrada či dvorek. Nutná celková rekonstrukce, krov a krytina na hranici životnosti. Malá obec bez služeb.

Nevhodné na rekonstrukci pro RD a vzhledem ke špatnému stavu ani na přestavbu na ubytovnu.

D. 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 poř. č. 4302 - 26/2019 znaleckého deníku.

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Výpis z KN	4
Snímek katastrální mapy a letecký snímek	1
Přístupová komunikace	1
Fotodokumentace nemovitosti.	1
Mapa lokality a širší vztahy	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.03.2019 10:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPH 62 INS 10685/2017 pro Šárka Linková, JUDr.

Okres: CZ0207 Mladá Boleslav Obec: 535443 Bělá pod Bezdězem
 Kat.území: 603449 Bezdědice List vlastnictví: 70
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
MCP Oláh Marian a Oláhová Lucia, Bezdědice 37, 29425 Bělá pod Bezdězem	800311/7837 825102/8764	

B Nemovitosti

Pozemky	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Parcela				
St. 61	146	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Bezdědice, č.p. 37, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 61				

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky ve výši 900.000,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000
 Praha 5, RČ/IČO: 13584324

Povinnost k

Parcela: St. 61

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg.č.: 8900/201042-03/09/01-002/00/R ze dne 04.03.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 06.03.2009.
 V-1296/2009-207

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

k uspokojení pohledávky ve výši 109.998,33 Kč (jistina) s příslušenstvím

Oprávnění pro

Český inkasní kapitál, a.s., Václavské náměstí 808/66,
 Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 27646751

Povinnost k

Parcela: St. 61

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti JUDr. Marcel Smékal 081 EX-19119/2013 -036 ze dne 05.12.2013.
 Z-17452/2013-207

Listina Usnesení soudního exekutora o změně oprávněného JUDr. Marcel Smékal 081 EX-19119/2013 -195 ze dne 19.10.2016. Právní moc ke dni 11.11.2016. Právní účinky zápisu ke dni 04.04.2017. Zápis proveden dne 22.05.2017.
 V-3420/2017-207

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

k zajištění pohledávky ve výši 1.015,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group,
 Pobřežní 665/21, Karlín, 18600 Praha 8, RČ/IČO:

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.03.2019 10:15:02

Okres: CZ0207 Mladá Boleslav Obec: 535443 Bělá pod Bezdězem
Kat.území: 603449 Bezdědice List vlastnictví: 70
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Oprávnění pro

47116617

Povinnost k

Parcela: St. 61

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Mgr. Jaromír Franc 023EX-00848/2013 -042 ze dne 21.04.2015. Právní účinky zápisu ke dni 23.04.2015. Zápis proveden dne 20.05.2015.

V-4587/2015-207

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Mgr. Jaromír Franc 023EX-00848/2013 (právní moc ke dni 11.5.2015) ze dne 19.05.2015. Právní účinky zápisu ke dni 20.05.2015. Zápis proveden dne 01.06.2015.

Z-3324/2015-207

Pořadí k 23.04.2015 18:00

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Oláh Marian, Bezdědice 37, 29425 Bělá pod Bezdězem,
RČ/IČO: 800311/7837

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 081 EX 19119/13-019 k 60 EXE-1035/2013 -23 okresní soud v Mladé Boleslavi ze dne 27.11.2013; uloženo na prac. Praha

Z-92325/2013-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 61

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí JUDr. Marcel Smékal 081EX-19119/2013 -037 ze dne 05.12.2013; uloženo na prac. Mladá Boleslav

Z-17404/2013-207

Související zápisy

Dražební vyhláška

Povinnost k

Parcela: St. 61

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání JUDr. Marcel Smékal 081 EX-19119/2013 -232 (odročení dražby na neurčito) ze dne 31.05.2017. Právní účinky zápisu ke dni 08.06.2017. Zápis proveden dne 12.06.2017; uloženo na prac. Mladá Boleslav

Z-3122/2017-207

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., Masarykova 679/33, 412 01

Litoměřice

Povinnost k

Oláh Marian, Bezdědice 37, 29425 Bělá pod Bezdězem,
RČ/IČO: 800311/7837

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 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.03.2019 10:15:02

Okres: CZ0207 Mladá Boleslav Obec: 535443 Bělá pod Bezdězem
Kat.území: 603449 Bezdědice List vlastnictví: 70
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce JUDr. Ondřej Mareš 124EX-2154/2015 -13 ze dne 01.04.2015. Právní účinky zápisu ke dni 21.04.2015. Zápis proveden dne 22.04.2015; uloženo na prac. Mladá Boleslav

Z-2470/2015-207

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaromír Franc, Husova 64, 506 01 Jičín

Povinnost k

Oláh Marian, Bezdědice 37, 29425 Bělá pod Bezdězem,
RČ/IČO: 800311/7837

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Jičín 023 EX-00848/2013 - 007 ze dne 15.05.2013. Právní účinky zápisu ke dni 23.04.2015. Zápis proveden dne 06.05.2015; uloženo na prac. Jičín

-

Z-2199/2015-604

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 61

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Mgr. Jaromír Franc 023EX-00848/2013 -043 ze dne 21.04.2015. Právní účinky zápisu ke dni 23.04.2015. Zápis proveden dne 07.05.2015; uloženo na prac. Mladá Boleslav

Z-2552/2015-207

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Mgr. Jaromír Franc 023EX-00848/2013 (právní moc ke dni 11.5.2015) ze dne 19.05.2015. Právní účinky zápisu ke dni 20.05.2015. Zápis proveden dne 26.05.2015; uloženo na prac. Mladá Boleslav

Z-3112/2015-207

o Zahájení exekuce

Pověřený soudní exekutor Mgr. Marcela Petrošová, U Tržiště 9, 690 02 Břeclav

Povinnost k

Oláh Marian, Bezdědice 37, 29425 Bělá pod Bezdězem,
RČ/IČO: 800311/7837

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 160 EX-9630/2014 - 6. Právní moc ke dni 29.01.2015. Právní účinky zápisu ke dni 05.08.2016. Zápis proveden dne 15.08.2016; uloženo na prac. Břeclav

Z-4608/2016-704

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Mgr. Marcela Petrošová 160 EX-9630/2014 -6 ze dne 18.12.2014. Právní moc ke dni 29.01.2015. Právní účinky zápisu ke dni 10.08.2016. Zápis proveden dne 12.08.2016; uloženo na prac. Mladá Boleslav

Z-4418/2016-207

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 61

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Mgr. Marcela Petrošová 160 EX-9630/2014 -35 ze dne 05.08.2016. Právní účinky zápisu ke dni 05.08.2016. Zápis proveden dne 17.08.2016; uloženo na prac. Mladá Boleslav

Z-4339/2016-207

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 3

prokazující stav evidovaný k datu 07.03.2019 10:15:02

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu
---	--

Listina

o Smlouva kupní ze dne 06.03.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 12.03.2009.

Pro: Oláh Marian a Oláhová Lucia, Bezdědice 37, 29425 Bělá pod
Bezdězem; manželé cizího práva

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

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:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 07.03.2019 10:22:32

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

Snímek katastrální mapy a letecký snímek

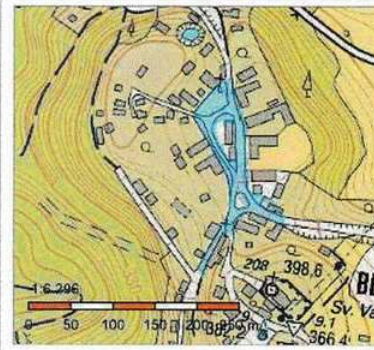


Vstup do verandy na obecním pozemku

Přístupová komunikace

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	812/12
Obec:	Bělá pod Bezdězem [535443]
Katastrální území:	Bezdědice [603449]
Číslo LV:	10001
Výměra [m²]:	5801
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Město Bělá pod Bezdězem, Masarykovo náměstí 90, 29421 Bělá pod Bezdězem

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ

Věcné břemeno (podle listiny)

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

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 Mladá Boleslav](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 27.03.2019 16:00:02.

© 2004 - 2019 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

Verze aplikace: 5.5.5 build 0

Fotodokumentace nemovitosti.



Pohled z ul.



Vstup do domu



Interiéry - foto převzato z původního znal. posudku



Mapa lokality a širší vztahy

