

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 080901/2023

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění pozemků a rozestavěného rodinného domu v k.ú. Bělá pod Bezdězem pro exekuční řízení č.j. 74 EX 415/23.

Znalec:	Znalecká společnost s.r.o.
Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

Zadavatel:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD CHEB, Mgr. David Koncz, soudní exekutor
Adresa:	26. dubna 10, 350 02 Cheb

OBVYKLÁ CENA

8 460 000 Kč

Počet stran: 25

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 17.01.2024

Vyhotoveno: V Praze 19.06.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou:

- pozemků parc. č. 2579/2 (ostatní plocha) a parc. č. 2587/47 (orná půda) v kat. území Bělá pod Bezdězem, obec Bělá pod Bezdězem, okres Mladá Boleslav, zapsáno na LV 3039,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/10 (jedna desetina) na pozemku parc. č. 2587/40 (orná půda) v kat. území Bělá pod Bezdězem, obec Bělá pod Bezdězem, okres Mladá Boleslav, zapsáno na LV 2927.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 17.01.2024.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena. Znalecká kancelář při výběru zdrojů dat postupuje následovně:

1) Primárním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

„Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících, a to dle zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon).“

Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) je jedním ze základních registrů veřejné správy. Je veřejným seznamem, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen pro veřejnou správu. Obsahuje také údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách a jejich vzájemných vazbách [zdroj: cuzk.cz]“

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsme získali další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofotomapy, územní plány aj.

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádání nemovité věci, jejím vybavením a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci v případě stavby je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

Dalším definovaným zdrojem dat jsou aplikace společností Valuo.cz, RE\MAX, či jiných realitních kanceláří, z kterých lze získat fotografie, popis, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto data je nutné potom jednoznačně zidentifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena. Tuto identifikaci jsme provedli.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- usnesení soudního exekutora Mgr. Davida Koncze o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 14.12.2023 pod č.j. 74 EX 415/23-39,

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 17.1.2024,

- list vlastnictví č. 3039 ze dne 12.12.2023, vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- list vlastnictví č. 2927 ze dne 12.12.2023, vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 21.12.2023, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,
- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 21.12.2023,
- kopie územního plánu města Bělá pod Bezdězem z roku 2015,
- vyrozumění o ohledání soudním exekutorem č.j. 74 EX 415/23-39 ze dne 14.12.2023,
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí): **Pozemky**
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-8173/2023-207. Datum podání k okamžiku 18.10.2023,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-7410/2022-207. Datum podání k okamžiku 9.8.2022,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-4895/2023-207. Datum podání k okamžiku 22.6.2023.
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí): **rodinný dům**
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-9789/2023-207. Podání k okamžiku 7.12.2023,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2976/2024-207. Podání k okamžiku 10.4.2024,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-7026/2023-207. Podání k okamžiku 8.9.2023, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem #1315178,
- Ohledání proběhlo za účasti povinného p. Jakuba Hlouška, který podal částečné informace, ale neumožnil vnitřní ohledání.

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérií je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí a sekundárně z databází aplikací třetích stran na nich navazující.

Data lze považovat za věrohodné, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. Obdobně lze

uvažovat u aplikací u třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.

Data získána při místním šetření považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalcem s podklady za katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě definovaných zdrojů dat je proveden z těchto souboru výběr dat dle níže naznačeného postupu.

V nálezů je popsána oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedeného sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, územní plán aj.).

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí.

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále dělí dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci subjektivně, viz níže bod 4.2. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Jako primární zdroj dat pro srovnávací vzorky slouží opět katastr nemovitostí (kupní cena=realizovaný prodej) a aplikace společnosti Valuo.cz, která propojuje data s katastrem nemovitostí a realitními inzeráty. Z realitní inzerce jsou získány fotografie, rozměry a popis srovnávacího vzorku. Z katastru nemovitostí je získán údaj o realizované (kupní) ceně. Je-li potřeba lze vyžádat také kopii kupní smlouvy. V případě, že nejsou podle zhotovených kritérií nalezeny vhodné vzorky dojde k pokusu o výběr z databáze společnosti RE/MAX či jiné realitní databáze, která taktéž jako Valuo.cz obsahuje fotografie, popis, rozměry a kupní cenu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky dochází k vyhledání srovnávacího vzorku pouze na základě dat z katastru nemovitostí. V tomto případě jsou k dispozici pouze údaje o kupní ceně a RÚIAN, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získaná data jsou níže uvedena v přehledné tabulce v oddílu č. 4.2, kde je zobrazena fotografie objektu, jeho popis, výměra pozemku, identifikace pomocí adresy, kupní cena, včetně čísla řízení aj.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávány v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Středočeský, okres Mladá Boleslav, obec Bělá pod Bezdězem, k.ú. Bělá pod Bezdězem
Adresa nemovité věci: Strmá, 294 21 Bělá pod Bezdězem

Místopis

Město Bělá pod Bezdězem se nachází cca 13 km jihozápadně od města Mnichovo Hradiště a cca 7 km severozápadně od města Mladá Boleslav. Jedná se o město se středně rozvinutou infrastrukturou a se střední nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná v Mnichovu Hradišti a v Mladé Boleslavi. Městem protéká regionálně významná říčka Bělá. Do města vedou silnice I., II. a III. třídy a železniční trať.

Nemovité věci se nacházejí ve městě Bělá pod Bezdězem v ulici Strmá vedle rodinného domu č.p. 1534 v zástavbě rodinných domů.

Zastávka autobusu „Bělá pod Bezdězem, Na Výsluní” se nachází cca 900 m od oceňované nemovité věci. Zastávka vlaku „Bělá pod Bezdězem” se nachází cca 2 km od oceňované nemovité věci.

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 - zástavba RD
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

parc. č. 2579/3 Město Bělá pod Bezdězem, Masarykovo náměstí 90, 29421 Bělá pod Bezdězem

Celkový popis nemovité věci

LV 3039 - Rozestavěný rodinný dům

Oceňované pozemky parc. č. 2579/2 a parc. č. 2587/47 se nacházejí na jihovýchodním okraji zastavěné části města Bělá pod Bezdězem. Jedná se o soubor sousedících pozemků nepravidelných tvarů. V katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako ostatní plocha a orná půda o celkové výměře 1 472 m². V územním plánu jsou pozemky vedené jako návrh na plochu bydlení - individuální v rodinných domech městské. Soubor pozemků je ohraničený drátěným oplocením s ocelovými sloupky. Na pozemku parc. č. 2587/47 se nachází rozestavěný rodinný dům. Jedná se o samostatně stojící, patrový, nepodsklepený rodinný dům. Budova je pravděpodobně založena na základové desce. Konstrukce stavby je zděná z tvárnic (YTONG). Stavební povolení bylo uděleno v roce 2020. Střecha budovy je stanová. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Okna domu jsou plastová. Vchodové dveře domu jsou plastové prosklené. Fasáda domu není zateplená. Vnější omítky zcela chybí. K pozemkům vede zpevněná komunikace nacházející se na pozemku parc. č. 2579/3, který je ve vlastnictví města Bělá pod Bezdězem.

Dle sdělení povinného se v 1. NP rodinného domu nachází obytný prostor o dispozici 2+kk s koupelnou, technická místnost a garáž (v době ohledání bez vjezdových vrat). V koupelně je sprchový kout a WC. Ve 2. NP rodinného domu je obytný prostor o dispozici 3+0 s koupelnou. V koupelně je vana a WC. Vnitřní dveře jsou dřevěné plné nebo dřevěné prosklené. Na podlahách v místnostech je keramická dlažba nebo plovoucí podlaha. Obklady jsou keramické.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, vodovodu a kanalizace. Přípojky nebylo možné ověřit. Vytápění rodinného domu zajišťuje elektrický kotel, k dispozici je i podlahové vytápění. Ohřev teplé vody zajišťuje bojler.

Součástí nemovité věci jsou IS. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím oceňované nemovité věci je oplocení. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové ceně obvyklé.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

Bylo zjištěno věcné břemeno (LV 3039):

Věcné břemeno práva umístit, provozovat, opravovat a udržovat zařízení distribuční soustavy v rozsahu GP č. 2400-156/2018 na dobu neurčitou s povinností k pozemku parc. č. 2587/47 ve prospěch společnosti ČEZ Distribuce a.s.

LV 2927 - Pozemek

Jedná se o pozemek parc. č. 2587/40, který je v Katastru vedený jako orná půda o výměře 523 m². Pozemek slouží jako nezpevněná cesta. Přístup na pozemek je přes pozemek parc. č. 2579/3, který je ve vlastnictví města Bělá pod Bezdězem.

Součástí nemovité věci nebyly zjištěny. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenství oceňované nemovité věci nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové ceně obvyklé.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

Bylo zjištěno věcné břemeno (LV 2927):

Věcné břemeno práva umístit, provozovat, opravovat a udržovat zařízení distribuční soustavy, provádět obnovu, výměnu a modernizaci, v rozsahu GP č. 2400-156/2018 na dobu neurčitou s povinností k pozemku parc. č. 2587/40 ve prospěch společnosti ČEZ Distribuce a.s.

Ohledání nemovité věci bylo provedeno dne 17.1.2024 za účasti povinného p. Jakuba Hlouška, který podal částečné informace, ale neumožnil vnitřní ohledání.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

ANO Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: K pozemkům vede zpevněná komunikace nacházející se na pozemku parc. č. 2579/3, který je ve vlastnictví města Bělá pod Bezdězem.

Stavba rodinného domu není vedena v KN (není zapsaná na LV ani zakreslená v katastrální mapě).

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Věcná břemena

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: Bylo zjištěno věcné břemeno (LV 3039):

Věcné břemeno práva umístit, provozovat, opravovat a udržovat zařízení distribuční soustavy v rozsahu GP č. 2400-156/2018 na dobu neurčitou s povinností k pozemku parc. č. 2587/47 ve prospěch společnosti ČEZ Distribuce a.s.

Bylo zjištěno věcné břemeno (LV 2927):

Věcné břemeno práva umístit, provozovat, opravovat a udržovat zařízení distribuční soustavy, provádět obnovu, výměnu a modernizaci, v rozsahu GP č. 2400-156/2018 na dobu neurčitou s povinností k pozemku parc. č. 2587/40 ve prospěch společnosti ČEZ Distribuce a.s.

Ostatní rizika:

NE Nemovitá věc není pronajímána

ANO Stavby dlouhou dobu rozestavěné

Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (K2-K7) podobnosti v tomto zpracovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě popisu nemovité věci (pozemků) byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (mimo KRC a KUV) podobnosti v tomto zpracovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 3 a 3 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsány v části 4.2.

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přírážkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- typ pozemků: stavební pozemek,
- způsob využití: rodinný dům,
- lokalita: Bělá pod Bezdězem a okolí cca do 15 km.

4.2. Ocenění

LV 3039 - Rozestavěný rodinný dům

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rozestavěný rodinný dům Bělá pod Bezdězem

Oceňovaná nemovitá věc	
Plocha pozemku:	1 472,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovitě věci:

Název:	Rodinný dům Bradlec	
Lokalita:	Sportovní č.p. 558	
Popis:	Rodinný dům se nachází v obci Bradlec v ulici Sportovní č.p. 558. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce s obytným podkrovím. Střecha budovy je valbová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou plastová. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 871 m ² . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. K domu patří oplocená zahrada. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.	
Pozemek:	871,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	 Zdroj: realizovaný prodej z 7.12.2023 (V-9789/2023-207) Upravená cena 10 010 000 Kč
K2 Velikosti objektu	1,05	
K3 Poloha	0,90	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K7 Příslušenství nemovité věci	0,97	
K5 Celkový stav	0,80	
K6 Vliv pozemku	1,05	
Cena	Celkový koeficient Kc	
13 000 000 Kč	0,77	

Název:	Rodinný dům Mladá Boleslav	
Lokalita:	Michalovice č.p. 88	
Popis:	Rodinný dům se nachází ve městě Mladá Boleslav v části Michalovice č.p. 88. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce s obytným podkrovím. Střecha budovy je sedlová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou plastová. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 854 m ² . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. K domu patří oplocená zahrada, na které se nachází bazén. Příslušenstvím nemovité věci je bazén, přístřešek na auto a oplocení. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.	
Pozemek:	854,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	 Zdroj: realizovaný prodej z 10.4.2024 (V-2976/2024-207) Upravená cena 7 810 000 Kč
K2 Velikosti objektu	1,05	
K3 Poloha	0,90	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K7 Příslušenství nemovité věci	0,90	
K5 Celkový stav	0,80	
K6 Vliv pozemku	1,05	
Cena	Celkový koeficient Kc	
11 000 000 Kč	0,71	

Název:	Rodinný dům Mnichovo Hradiště - Hněvousice		
Lokalita:	Na Vršku č.p. 101		
Popis:	Prostorný RD na klidném místě v Mnichově Hradišti. Přízemí: vstupní chodba s vestavěnou skříní, koupelna se sprchovým koutem a toaletou, komora pod schodištěm, pracovna, prostorný obývací pokoj s krbem a vstupem na zahradu, prostorná, vybavená kuchyň. Patro: čtyři samostatné ložnice, koupelna s vanou a toaletou. Prostorná půda. U domu je garáž, Přístřešek na auto, dřevník. Na zahradě je 42m vrt na vodu k zalévání i do domu. Alarm, kamery 360st., PCO. Materiály: Porotherm 44cm, zatepleno vatou, okna plast trojsklo, střecha Bramac. Topení: elektrokotel, plyn je u domu, krb s výměníkem.		
Pozemek:	515,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		1,00	 Zdroj: realizovaný prodej z 8.9.2023 (V-7026/2023-207)
K2 Velikosti objektu		1,05	
K3 Poloha		0,90	
K4 Provedení a vybavení		1,00	
K7 Příslušenství nemovité věci		0,97	
K5 Celkový stav		0,80	
K6 Vliv pozemku		1,10	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena	
9 190 000 Kč	0,81	7 443 900 Kč	

Minimální jednotková porovnávací cena	7 443 900 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	8 421 300 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	10 010 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	8 421 300 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	8 421 300 Kč

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno

Věcné břemeno práva umístit, provozovat, opravovat a udržovat zařízení distribuční soustavy v rozsahu GP č. 2400-156/2018 na dobu neurčitou s povinností k pozemku parc. č. 2587/47 ve prospěch společnosti ČEZ Distribuce a.s.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí

= 10 000,- Kč

LV 2927 - Pozemek

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Bělá pod Bezdězem (okr. Mladá Boleslav)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: k.ú. Plužná, realizovaný prodej ze dne 18.10.2023, V-8173/2023-207				
Popis: Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku parc. č. 38/1 v k.ú. Plužná o výměře 1 217 m ² .				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,03	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,10	
možnost zastavění poz. -			0,30	
intenzita využití poz. -			0,90	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
3 955 250	1 217	3 250,00	0,31	1 007,50

Název: k.ú. Čistá u Mladé Boleslavi, realizovaný prodej ze dne 9.8.2022, V-7410/2022-207				
Popis: Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku parc. č. 499/15 v k.ú. Čistá u Mladé Boleslavi o výměře 1 001 m ² .				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,10	
velikost pozemku -			1,03	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			0,30	
intenzita využití poz. -			0,90	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
4 404 400	1 001	4 400,00	0,31	1 364,00

Název: k.ú. Čistá u Mladé Boleslavi, realizovaný prodej ze dne 22.6.2023, V-4895/2023-207				
Popis: Jedná se o realizovaný prodej stavebních pozemků parc. č. 206/97 a parc. č. 206/96 v k.ú. Čistá u Mladé Boleslavi o výměře 1000 m ² .				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,03	
poloha pozemku -			1,00	

dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			0,30	
intenzita využití poz. -			0,90	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
4 500 000	1 000	4 500,00	0,28	1 260,00

Minimální jednotková porovnávací cena	1 007,50 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 210,50 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 364,00 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	2587/40	523	1 211,00	1 / 10	63 335
Obvyklá cena před korekcí ceny					63 335
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,60	=	38 001,00
Celková výměra pozemků		523	Hodnota pozemků celkem		38 001

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno

Věcné břemeno práva umístit, provozovat, opravovat a udržovat zařízení distribuční soustavy, provádět obnovu, výměnu a modernizaci, v rozsahu GP č. 2400-156/2018 na dobu neurčitou s povinností k pozemku parc. č. 2587/40 ve prospěch společnosti ČEZ Distribuce a.s.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

Věcné břemeno - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

Úprava ceny vlastnickým podílem

	10 000,- Kč.
=	10 000,- Kč
*	1 / 10

Hodnota věcného břemene činí

= **1 000,- Kč**

Postup výpočtu

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použít i jiné metody např. výnosovou v takovém případě je volba metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů:

1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

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

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

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé,

jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitnou plochu zpravidla min. tří (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se o jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit. Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky majícím vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň, atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušené velikosti.

Problematika spoluvlastnických podílů

V případě, že předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl, tak se aplikuje srážkový koeficient nižší obchodovatelnosti nemovité věci, není-li ve znaleckém úkolu (zadavatelem posudku) určeno jinak.

Metodický postup oceňování spoluvlastnických podílů je uveden níže.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovité věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potencionálních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovité věci, se následně odrážejí v zájmu potencionálních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosažovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním...“

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížit, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Jedná se o základní referenční model a jeho aplikaci na vybraný soubor dat. V případě, že v ojedinělých případech nelze postupovat dle výše uvedeného, lze zvolit postup jiný, nicméně ten musí být ve znaleckém posudku podrobně vysvětlen a popsán, jak je již uvedeno výše.

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K_1 až K_n . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

4.3. Výsledky analýzy dat

LV 3039 - Rozestavěný rodinný dům

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rozestavěný rodinný dům Bělá pod Bezdězem 8 421 300,- Kč

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno 10 000,- Kč

LV 3039 - Rozestavěný rodinný dům	
Obvyklá cena	8 421 000 Kč
slovy: osm milionů čtyři sta dvacet jedna tisíc Kč	

LV 2927 - Pozemek

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Bělá pod Bezdězem (okr. Mladá Boleslav) 38 001,- Kč

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno 1 000,- Kč

LV 2927 - Pozemek	
Obvyklá cena	39 000 Kč
slovy: třicet devět tisíc Kč	

Silné stránky

- přístup k pozemkům,
- klidná lokalita.

Slabé stránky

- dlouhodobě rozestavěný rodinný dům.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v katastru nemovitostí a aplikací třetích stran (Valuo.cz). V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

V souladu s výše uvedeným byl proveden výpočet porovnávací hodnoty, který je uveden v odstavci 4.2.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek, viz odst. 4.3. oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e).

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou:

- pozemků parc. č. 2579/2 (ostatní plocha) a parc. č. 2587/47 (orná půda), včetně rozestavěného rodinného domu v kat. území Bělá pod Bezdězem, obec Bělá pod Bezdězem, okres Mladá Boleslav, zapsáno na LV 3039,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/10 (jedna desetina) na pozemku parc. č. 2587/40 (orná půda) v kat. území Bělá pod Bezdězem, obec Bělá pod Bezdězem, okres Mladá Boleslav, zapsáno na LV 2927.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou dle rozpisu jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

A) - pozemků parc. č. 2579/2 (ostatní plocha) a parc. č. 2587/47 (orná půda) včetně rozestavěného rodinného domu v kat. území Bělá pod Bezdězem, obec Bělá pod Bezdězem, okres Mladá Boleslav, zapsáno na LV 3039,

B) - ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/10 (jedna desetina) na pozemku parc. č. 2587/40 (orná půda) v kat. území Bělá pod Bezdězem, obec Bělá pod Bezdězem, okres Mladá Boleslav, zapsáno na LV 2927.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

A) - oplocení.

B) - nezjištěno.

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

A) - v objektivní zaokrouhlené výši **8.421.000,- Kč**,

B) - v objektivní zaokrouhlené výši **39.000,- Kč**.

IV. Známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

A) Bylo zjištěno věcné břemeno:

Věcné břemeno práva umístit, provozovat, opravovat a udržovat zařízení distribuční soustavy v rozsahu GP č. 2400-156/2018 na dobu neurčitou s povinností k pozemku parc. č. 2587/47 ve prospěch společnosti ČEZ Distribuce a.s.

Na nemovité věci vázne výše uvedené věcné břemeno. Znalecká kancelář považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě.

Cenu výše uvedeného věcného břemene oceňujeme v paušální výši **10.000,- Kč**.

B) Bylo zjištěno věcné břemeno:

Věcné břemeno práva umístit, provozovat, opravovat a udržovat zařízení distribuční soustavy, provádět obnovu, výměnu a modernizaci, v rozsahu GP č. 2400-156/2018 na dobu neurčitou s povinností k pozemku parc. č. 2587/40 ve prospěch společnosti ČEZ Distribuce a.s.

Na nemovité věci vázne výše uvedené věcné břemeno. Znalecká kancelář považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě.

Cenu ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/10 (jedna desetina) na výše uvedeném věcném břemeni oceňujeme v paušální výši **1.000,- Kč**.

V. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství, se zohledněním právní vady (IV.), které se výkon týká:

A) - v objektivní zaokrouhlené výši 8.411.000,- Kč,

B) - v objektivní zaokrouhlené výši 38.000,- Kč.

Obvyklá cena

8 460 000 Kč

slovy: osm milionů čtyři sta šedesát tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělujeme, že námi zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházíme z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že nám nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak náš závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technického stavu oceňované nemovité věci osobami podílejícími se na zpracování znaleckého posudku. Dle našeho odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 3039	3
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 2927	9
Snímek katastrální mapy	1
Ortofotomapa	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	1

Doplňující informace

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Ing. Lukáš Hofbauer

Ing. Pavlína Rytířová

Jakub Chrástěcký

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 080901/2023.

V Praze 19.06.2024



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 12.12.2023 05:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: EX 00415/23 pro Mgr. David Koncz
soudní exekutor
Exekutorský úřad Cheb

Okres: CZ0207 Mladá Boleslav

Obec: 535443 Bělá pod Bezdězem

Kat.území: 601705 Bělá pod Bezdězem

List vlastnictví: 3039

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

Hloušek Jakub, Chudoplesy 30, 29401 Bakov nad Jizerou	931104/1025	
---	-------------	--

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

2579/2 243 ostatní plocha

jiná plocha

2587/47 1229 orná půda

zemědělský půdní
fond

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 Věcné břemeno (podle listiny)

právo umístit, provozovat, opravovat a udržovat zařízení distribuční soustavy v rozsahu GP č. 2400-156/2018 na dobu neurčitou

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: 2587/47

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.j. IV-12-6020029/VB/4 ze dne 20.06.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.06.2018 09:51:59. Zápis proveden dne 19.07.2018.

V-6516/2018-207

Pořadí k 26.06.2018 09:51

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávek zástavního věřitele ze smlouvy o hypotečním úvěru reg.č. 3300/712234-01/20/01-001/00/R a ze zástavní smlouvy, a to vzniklých ode dne uzavření těchto smluv do 15.05.2082, na splacení jistiny úvěru ve výši 5.280.000,00 Kč s příslušenstvím a z ostatních dluhů v souvislosti s těmito smlouvami do výše 6.336.000,00 Kč

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 2579/2, Parcela: 2587/47

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg.č.3300/712234-01/20/01-002/00/R ze dne 22.04.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.04.2020 11:47:29. Zápis proveden dne 14.05.2020; uloženo na prac. Mladá Boleslav

V-3287/2020-207

Pořadí k 22.04.2020 11:47

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg.č.3300/712234-01/20/01-

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav, kód: 207.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 12.12.2023 05:15:02

Okres: CZ0207 Mladá Boleslav

Obec: 535443 Bělá pod Bezdězem

Kat.území: 601705 Bělá pod Bezdězem

List vlastnictví: 3039

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

Typ vztahu

002/00/R ze dne 22.04.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.04.2020
11:47:29. Zápis proveden dne 14.05.2020; uloženo na prac. Mladá Boleslav
V-3287/2020-207

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg.č.3300/712234-01/20/01-
002/00/R ze dne 22.04.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.04.2020
11:47:29. Zápis proveden dne 14.05.2020; uloženo na prac. Mladá Boleslav
V-3287/2020-207

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor:

Mgr. David Koncz, 26. dubna 10, 350 02 Cheb

Povinnost k

**Hloušek Jakub, Chudoplesy 30, 29401 Bakov nad Jizerou,
RČ/IČO: 931104/1025**

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Cheb 074 EX-
00415/2023 -008 ze dne 11.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.03.2023
08:55:06. Zápis proveden dne 10.03.2023; uloženo na prac. Cheb
Z-1143/2023-402

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 2579/2, Parcela: 2587/47

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Mgr. David Koncz 074 EX-00415/2023
-018 ze dne 08.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.03.2023 08:55:03.
Zápis proveden dne 16.03.2023; uloženo na prac. Mladá Boleslav
Z-912/2023-207

o **Zahájení exekuce**

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

Povinnost k

**Hloušek Jakub, Chudoplesy 30, 29401 Bakov nad Jizerou,
RČ/IČO: 931104/1025**

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 220 EX 11573/23-18 ze dne
26.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.10.2023 19:07:49. Zápis proveden
dne 30.10.2023; uloženo na prac. Praha
Z-48360/2023-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 2579/2, Parcela: 2587/47

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Mgr. Michal Suchánek 220 EX-

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav, kód: 207.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 12.12.2023 05:15:02

Okres: CZ0207 Mladá Boleslav

Obec: 535443 Bělá pod Bezdězem

Kat.území: 601705 Bělá pod Bezdězem

List vlastnictví: 3039

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

Typ vztahu

11573/2023 -22 ze dne 26.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.10.2023 19:07:48. Zápis proveden dne 31.10.2023; uloženo na prac. Mladá Boleslav Z-4545/2023-207

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46,
101 00 Praha 10

Povinnost k

Hloušek Jakub, Chudoplesy 30, 29401 Bakov nad Jizerou,
RČ/IČO: 931104/1025

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 83683/23-15 ze dne 29.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.12.2023 13:01:21. Zápis proveden dne 05.12.2023; uloženo na prac. Praha

Z-53987/2023-101

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 22.04.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.04.2020 10:16:21. Zápis proveden dne 27.05.2020.

V-3382/2020-207

Pro: Hloušek Jakub, Chudoplesy 30, 29401 Bakov nad Jizerou

RČ/IČO: 931104/1025

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
2587/47	53111	1229

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

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

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 12.12.2023 05:24:28

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 12.12.2023 05:15:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: EX 00415/23 pro Mgr. David Koncz
soudní exekutor
Exekutorský úřad Cheb

Okres: CZ0207 Mladá Boleslav

Obec: 535443 Bělá pod Bezdězem

Kat.území: 601705 Bělá pod Bezdězem

List vlastnictví: 2927

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Hloušek Jakub, Chudoplesy 30, 29401 Bakov nad Jizerou	931104/1025	1/10
SJM Kohout Milan a Kohoutová Jana, Strmá 1538, 29421 Bělá pod Bezdězem	721223/3446 655808/1959	1/10
Lánský Martin, U stadionu 980, Mladá Boleslav II, 29301 Mladá Boleslav	710331/3195	2/10
SJM Reiter Michal a Reiterová Denisa, Strmá 1534, 29421 Bělá pod Bezdězem	870112/1077 905313/1010	1/10
Sobotka Ondřej, Strmá 1531, 29421 Bělá pod Bezdězem	870701/1071	1/20
Sobotková Monika, Česká 105, 29421 Bělá pod Bezdězem	885801/1074	1/20
Starý Michael, Strmá 1533, 29421 Bělá pod Bezdězem	880901/1068	1/20
Šiftařová Kamila MUDr., Strmá 1533, 29421 Bělá pod Bezdězem	866030/3784	1/20
Šulc Jiří, č.p. 20, 29301 Vinec	940628/1016	2/10
Teichman Michael, Strmá 1537, 29421 Bělá pod Bezdězem	890313/1127	1/10

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
P 2587/40	523	orná půda		zemědělský půdní fond

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

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 ze smlouvy o úvěru č. 750/12220/17/1/01 do výše 1.262.400,- Kč,
vzniklé do 15.2.2053
týká se spoluvlastnického podílu 1/10

Oprávnění pro

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 49240901

Povinnost k

Sobotka Ondřej, Strmá 1531, 29421 Bělá pod Bezdězem,
RČ/IČO: 870701/1071
Sobotková Monika, Česká 105, 29421 Bělá pod Bezdězem,
RČ/IČO: 885801/1074
Parcela: 2587/40

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení
750/12220/17/2/01 ze dne 29.11.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku
29.11.2017 15:31:47. Zápis proveden dne 21.12.2017; uloženo na prac. Mladá
Boleslav

V-12430/2017-207

Pořadí k 29.11.2017 15:31

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 12.12.2023 05:15:02

Okres: CZ0207 Mladá Boleslav

Obec: 535443 Bělá pod Bezdězem

Kat.území: 601705 Bělá pod Bezdězem

List vlastnictví: 2927

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

Typ vztahu

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení
750/12220/17/2/01 ze dne 29.11.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku
29.11.2017 15:31:47. Zápis proveden dne 21.12.2017; uloženo na prac. Mladá
Boleslav

V-12430/2017-207

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení
750/12220/17/2/01 ze dne 29.11.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku
29.11.2017 15:31:47. Zápis proveden dne 21.12.2017; uloženo na prac. Mladá
Boleslav

V-12430/2017-207

o **Zákaz zcizení**

podle čl. 3 smlouvy, na dobu existence zástavního práva, nejpozději však zanikne
uplynutím dne 15.2.2053
týká se spoluvlastnického podílu 1/10

Oprávnění pro

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 49240901

Povinnost k

Sobotka Ondřej, Strmá 1531, 29421 Bělá pod Bezdězem,
RČ/IČO: 870701/1071
Sobotková Monika, Česká 105, 29421 Bělá pod Bezdězem,
RČ/IČO: 885801/1074
Parcela: 2587/40

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení
750/12220/17/2/01 ze dne 29.11.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku
29.11.2017 15:31:47. Zápis proveden dne 21.12.2017; uloženo na prac. Mladá
Boleslav

V-12430/2017-207

Pořadí k 29.11.2017 15:31

o **Věcné břemeno (podle listiny)**

právo umístit, provozovat, opravovat a udržovat zařízení distribuční soustavy, provádět
obnovu, výměnu a modernizaci, v rozsahu GP č. 2400-156/2018, na dobu neurčitou

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: 2587/40

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.IV-12-6020029/VB/5 ze dne
17.07.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.08.2018 10:47:19. Zápis proveden
dne 29.08.2018.

V-7767/2018-207

Pořadí k 02.08.2018 10:47

o **Zástavní právo smluvní**

k zajištění budoucích pohledávek na zaplacení jistiny úvěru s příslušenstvím do výše

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav, kód: 207.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 12.12.2023 05:15:02

Okres: CZ0207 Mladá Boleslav

Obec: 535443 Bělá pod Bezdězem

Kat.území: 601705 Bělá pod Bezdězem

List vlastnictví: 2927

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

Typ vztahu

3.108.000,- Kč ze smlouvy o úvěru č. 750/10320/18/1/01, které budou vznikat ode dne účinnosti úvěrové smlouvy do 15.11.2055
k podílu 1/10

Oprávnění pro

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 49240901

Povinnost k

Sobotka Ondřej, Strmá 1531, 29421 Bělá pod Bezdězem,
RČ/IČO: 870701/1071
Sobotková Monika, Česká 105, 29421 Bělá pod Bezdězem,
RČ/IČO: 885801/1074
Parcela: 2587/40

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 750/10320/18/2/01 ze dne 05.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.11.2018 09:01:15. Zápis proveden dne 04.12.2018; uloženo na prac. Mladá Boleslav

V-11296/2018-207

Pořadí k 06.11.2018 09:01

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 750/10320/18/2/01 ze dne 05.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.11.2018 09:01:15. Zápis proveden dne 04.12.2018; uloženo na prac. Mladá Boleslav

V-11296/2018-207

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 750/10320/18/2/01 ze dne 05.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.11.2018 09:01:15. Zápis proveden dne 04.12.2018; uloženo na prac. Mladá Boleslav

V-11296/2018-207

o Zákaz zcizení

po dobu trvání zástavního práva, nejpozději do 15.11.2055
k podílu 1/10

Oprávnění pro

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 49240901

Povinnost k

Sobotka Ondřej, Strmá 1531, 29421 Bělá pod Bezdězem,
RČ/IČO: 870701/1071
Sobotková Monika, Česká 105, 29421 Bělá pod Bezdězem,
RČ/IČO: 885801/1074
Parcela: 2587/40

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 750/10320/18/2/01 ze dne 05.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.11.2018 09:01:15. Zápis proveden dne 04.12.2018; uloženo na prac. Mladá Boleslav

V-11296/2018-207

Pořadí k 06.11.2018 09:01

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky podle článku 2.1 na zaplacení jistiny úvěru a příslušenství

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 12.12.2023 05:15:02

Okres: CZ0207 Mladá Boleslav

Obec: 535443 Bělá pod Bezdězem

Kat.území: 601705 Bělá pod Bezdězem

List vlastnictví: 2927

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

Typ vztahu

podle smlouvy č. 0668500179 o poskytnutí úvěru do výše 3.800.000 Kč a veškeré další pohledávky a jejich případné příslušenství vzniklé do 10. 9. 2055 na základě zajištěných smluv, a dále pohledávky na vydání bezdůvodného obohacení, to vše do celkové výše 3.800.000 Kč, týká se spoluvl.podílu 1/10

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Teichman Michael, Strmá 1537, 29421 Bělá pod Bezdězem,
RČ/IČO: 890313/1127
Parcela: 2587/40

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ZN/0668500179 ze dne 09.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.01.2020 13:06:23. Zápis proveden dne 07.02.2020.

V-218/2020-207

Pořadí k 10.01.2020 13:06

o **Zákaz zcizení**

podle čl. 4.3 smlouvy, po dobu trvání zástavního práva, týká se spoluvlastnického podílu 1/10

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Teichman Michael, Strmá 1537, 29421 Bělá pod Bezdězem,
RČ/IČO: 890313/1127
Parcela: 2587/40

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ZN/0668500179 ze dne 09.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.01.2020 13:06:23. Zápis proveden dne 07.02.2020.

V-218/2020-207

Pořadí k 10.01.2020 13:06

o **Zástavní právo smluvní**

k zajištění pohledávek zástavního věřitele ze smlouvy o hypotečním úvěru reg.č. 3300/712234-01/20/01-001/00/R a ze zástavní smlouvy, a to vzniklých ode dne uzavření těchto smluv do 15.05.2082, na splacení jistiny úvěru ve výši 5.280.000,00 Kč s příslušenstvím a z ostatních dluhů v souvislosti s těmito smlouvami do výše 6.336.000,00 Kč

- k podílu 1/10

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Hloušek Jakub, Chudoplesy 30, 29401 Bakov nad Jizerou,
RČ/IČO: 931104/1025
Parcela: 2587/40

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg.č.3300/712234-01/20/01-002/00/R ze dne 22.04.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.04.2020 11:47:29. Zápis proveden dne 14.05.2020; uloženo na prac. Mladá Boleslav

V-3287/2020-207

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 12.12.2023 05:15:02

Okres: CZ0207 Mladá Boleslav

Obec: 535443 Bělá pod Bezdězem

Kat.území: 601705 Bělá pod Bezdězem

List vlastnictví: 2927

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

Typ vztahu

Pořadí k 22.04.2020 11:47

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg.č.3300/712234-01/20/01-002/00/R ze dne 22.04.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.04.2020 11:47:29. Zápis proveden dne 14.05.2020; uloženo na prac. Mladá Boleslav
V-3287/2020-207

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg.č.3300/712234-01/20/01-002/00/R ze dne 22.04.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.04.2020 11:47:29. Zápis proveden dne 14.05.2020; uloženo na prac. Mladá Boleslav
V-3287/2020-207

o Zástavní právo smluvní

k zajištění budoucích pohledávek do výše 4.500.000 Kč z Úvěrové smlouvy č. 700/08811/20/1/01, které vzniknou ode dne účinnosti Úvěrové smlouvy do 15.1.2058 k podílu 2/20

Oprávnění pro

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 49240901

Povinnost k

Starý Michael, Strmá 1533, 29421 Bělá pod Bezdězem,
RČ/IČO: 880901/1068
Šiftařová Kamila MUDr., Strmá 1533, 29421 Bělá pod
Bezdězem, RČ/IČO: 866030/3784
Parcela: 2587/40

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 700/08811/20/2/01 ze dne 13.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.01.2021 08:18:21. Zápis proveden dne 16.02.2021; uloženo na prac. Mladá Boleslav

V-422/2021-207

Pořadí k 18.01.2021 08:18

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 700/08811/20/2/01 ze dne 13.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.01.2021 08:18:21. Zápis proveden dne 16.02.2021; uloženo na prac. Mladá Boleslav

V-422/2021-207

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 700/08811/20/2/01 ze dne 13.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.01.2021 08:18:21. Zápis proveden dne 16.02.2021; uloženo na prac. Mladá Boleslav

V-422/2021-207

o Zákaz zcizení

po dobu trvání zástavního práva, nejpozději však zanikne uplynutím dne 15.1.2058 k podílu 2/20

Oprávnění pro

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav, kód: 207.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 12.12.2023 05:15:02

Okres: CZ0207 Mladá Boleslav

Obec: 535443 Bělá pod Bezdězem

Kat.území: 601705 Bělá pod Bezdězem

List vlastnictví: 2927

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 49240901

Povinnost k

Starý Michael, Strmá 1533, 29421 Bělá pod Bezdězem,
RČ/IČO: 880901/1068
Šiftařová Kamila MUDr., Strmá 1533, 29421 Bělá pod
Bezdězem, RČ/IČO: 866030/3784
Parcela: 2587/40

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 700/08811/20/2/01 ze dne
13.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.01.2021 08:18:21. Zápis proveden
dne 16.02.2021; uloženo na prac. Mladá Boleslav

V-422/2021-207

Pořadí k 18.01.2021 08:18

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky:

- budoucí určená individuálně, na splacení jistiny úvěru ve výši 2.000.000,- Kč s
příslušenstvím
 - budoucí určená druhem a dobou vzniku, do celkové výše 2.300.000,- Kč vzniklé do
15.11.2035
- ze smlouvy o úvěru reg. č. 0099028334479
- budoucí určená právním důvodem, ze zástavní smlouvy, do celkové výše 260.000,- Kč,
vzniklé nejpozději do 15.11.2035
 - k podílu 1/10

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Kohout Milan a Kohoutová Jana, Strmá 1538, 29421 Bělá
pod Bezdězem, RČ/IČO: 721223/3446 655808/1959
Parcela: 2587/40

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.10000802212 ze dne
08.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.03.2021 16:37:12. Zápis proveden
dne 07.04.2021; uloženo na prac. Mladá Boleslav

V-2352/2021-207

Pořadí k 08.03.2021 16:37

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.10000802212 ze dne
08.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.03.2021 16:37:12. Zápis
proveden dne 07.04.2021; uloženo na prac. Mladá Boleslav

V-2352/2021-207

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.10000802212 ze dne
08.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.03.2021 16:37:12. Zápis
proveden dne 07.04.2021; uloženo na prac. Mladá Boleslav

V-2352/2021-207

Související zápisy

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 12.12.2023 05:15:02

Okres: CZ0207 Mladá Boleslav

Obec: 535443 Bělá pod Bezdězem

Kat.území: 601705 Bělá pod Bezdězem

List vlastnictví: 2927

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

Typ vztahu

Závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástav. práva

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.10000802212 ze dne 08.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.03.2021 16:37:12. Zápis proveden dne 07.04.2021; uloženo na prac. Mladá Boleslav

V-2352/2021-207

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor:

Mgr. David Koncz, 26. dubna 10, 350 02 Cheb

Povinnost k

**Hloušek Jakub, Chudoplesy 30, 29401 Bakov nad Jizerou,
RČ/IČO: 931104/1025**

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Cheb 074 EX-00415/2023 -008 ze dne 11.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.03.2023 08:55:06. Zápis proveden dne 10.03.2023; uloženo na prac. Cheb

Z-1143/2023-402

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/10**

Povinnost k

**Hloušek Jakub, Chudoplesy 30, 29401 Bakov nad
Jizerou, RČ/IČO: 931104/1025
Parcela: 2587/40**

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Mgr. David Koncz 074 EX-00415/2023 -018 ze dne 08.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.03.2023 08:55:03. Zápis proveden dne 16.03.2023; uloženo na prac. Mladá Boleslav

Z-912/2023-207

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

**Hloušek Jakub, Chudoplesy 30, 29401 Bakov nad Jizerou,
RČ/IČO: 931104/1025**

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 220 EX 11573/23-18 ze dne 26.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.10.2023 19:07:49. Zápis proveden dne 30.10.2023; uloženo na prac. Praha

Z-48360/2023-101

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- k podílu 1/10**

Povinnost k

**Hloušek Jakub, Chudoplesy 30, 29401 Bakov nad
Jizerou, RČ/IČO: 931104/1025
Parcela: 2587/40**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 12.12.2023 05:15:02

Okres: CZ0207 Mladá Boleslav

Obec: 535443 Bělá pod Bezdězem

Kat.území: 601705 Bělá pod Bezdězem

List vlastnictví: 2927

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

Typ vztahu

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Mgr. Michal Suchánek 220 EX-11573/2023 -23 ze dne 26.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.10.2023 19:07:48. Zápis proveden dne 01.11.2023; uloženo na prac. Mladá Boleslav Z-4546/2023-207

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46,
101 00 Praha 10

Povinnost k

Hloušek Jakub, Chudoplesy 30, 29401 Bakov nad Jizerou,
RČ/IČO: 931104/1025

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 83683/23-15 ze dne 29.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.12.2023 13:01:21. Zápis proveden dne 05.12.2023; uloženo na prac. Praha

Z-53987/2023-101

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou

V-9849/2023-207

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 04.09.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 14.10.2009.

V-5849/2009-207

Pro: Lánský Martin, U stadionu 980, Mladá Boleslav II, 29301 Mladá Boleslav RČ/IČO: 710331/3195

o Smlouva kupní č. S 204/2010 ze dne 07.12.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 23.12.2010.

V-7555/2010-207

Pro: Lánský Martin, U stadionu 980, Mladá Boleslav II, 29301 Mladá Boleslav RČ/IČO: 710331/3195

o Smlouva kupní ze dne 19.04.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.04.2017 12:51:35. Zápis proveden dne 15.05.2017.

V-3974/2017-207

Pro: Šiftařová Kamila MUDr., Strmá 1533, 29421 Bělá pod Bezdězem RČ/IČO: 866030/3784
Starý Michael, Strmá 1533, 29421 Bělá pod Bezdězem 880901/1068

o Smlouva kupní ze dne 29.11.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.12.2017 14:47:17. Zápis proveden dne 10.01.2018.

V-12924/2017-207

Pro: Sobotka Ondřej, Strmá 1531, 29421 Bělá pod Bezdězem RČ/IČO: 870701/1071

o Smlouva kupní ze dne 28.05.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.06.2018 11:44:51. Zápis proveden dne 04.07.2018.

V-5900/2018-207

Pro: Teichman Michael, Strmá 1537, 29421 Bělá pod Bezdězem RČ/IČO: 890313/1127

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 12.12.2023 05:15:02

Okres: CZ0207 Mladá Boleslav

Obec: 535443 Bělá pod Bezdězem

Kat.území: 601705 Bělá pod Bezdězem

List vlastnictví: 2927

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

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 31.07.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.08.2019 08:21:16.
Zápis proveden dne 28.08.2019.

V-7397/2019-207

Pro: Reiter Michal a Reiterová Denisa, Strmá 1534, 29421 Bělá pod Bezdězem RČ/IČO: 870112/1077
905313/1010

- o Smlouva kupní ze dne 12.12.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.03.2020 14:59:05.
Zápis proveden dne 27.03.2020.

V-1963/2020-207

Pro: Kohout Milan a Kohoutová Jana, Strmá 1538, 29421 Bělá pod Bezdězem RČ/IČO: 721223/3446
655808/1959

- o Smlouva kupní ze dne 22.04.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.04.2020 10:16:21.
Zápis proveden dne 27.05.2020.

V-3382/2020-207

Pro: Hloušek Jakub, Chudoplesy 30, 29401 Bakov nad Jizerou RČ/IČO: 931104/1025

- o Smlouva kupní ze dne 16.10.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.10.2020 13:16:46.
Zápis proveden dne 10.11.2020.

V-9292/2020-207

Pro: Šulc Jiří, č.p. 20, 29301 Vinec RČ/IČO: 940628/1016

- o Smlouva darovací ze dne 27.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.11.2021 10:16:41.
Zápis proveden dne 26.11.2021.

V-11987/2021-207

Pro: Sobotková Monika, Česká 105, 29421 Bělá pod Bezdězem RČ/IČO: 885801/1074

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
2587/40	53111	523

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

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 12.12.2023 05:23:23

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.







