

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 5873-108-17

**NEMOVITÁ VĚC:** Rodinný dům č.p. 33 s opravárenskou dílnou včetně příslušenství, který je součástí pozemku parc. č. st. 15, a pozemek parc. č. st. 15.

Katastrální údaje: Kraj Středočeský, obec Kosořice  
Adresa nemovité věci: Kosořice č.p. 33, Kosořice, PSC 294 41

**OBJEDNAVATEL:** Mgr. Helena Rejholcová, LL.M., insolvenční správce dlužníka Petr Sinek a Ivana Sinková

Adresa objednatele: Sacré Coeur, Holečkova 31/103, Praha 5

**ZHOTOVITEL:** Ing. Milan Kroupa

Adresa zhotovitele: Stupno 227, 338 24 Břasy

**ÚČEL OCENĚNÍ:** Odhad ceny obvyklé pro stanovení prodejní ceny pro účely zpeněžení formou přímého prodeje, výběrového řízení, veřejné dobrovolné dražby (ocenění stávajícího stavu)



**OBVYKLÁ CENA**

**590 000,- Kč**

Datum místního šetření: 14.7.2017

Stav ke dni:

14.7.2017

Za přítomnosti: spoluvlastníka objektu Petra Sinka

Posudek obsahuje 10 stran textu včetně titulního listu a 5 příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních a 1 vyhotovení zůstává v archivu znalce.

**V Praze, dne 24.7.2017**

## NÁLEZ

### Znalecký úkol:

Vypracovat znalecký posudek se stanovením ceny obvyklé v místě a čase rodinného domu č.p. 33 s opravárenskou dílnou včetně příslušenství, který je součástí pozemku parc. č. st. 15, a pozemku parc. č. st. 15, vše v k.ú. Kosořice, obec Kosořice, okres Mladá Boleslav, Kraj Středočeský.

Ocenění je vypracováno na žádost objednatele a bude použito jako podklad za účelem stanovení prodejní ceny pro zpeněžení v insolvenčním řízení.

### Přehled podkladů:

- výpis z katastru nemovitostí LV č. 281, k.ú. Kosořice, obec Kosořice ze dne 21.2.2017,
- fotokopie smlouvy o zřízení věcného břemene č. 1940 ze dne 15.4.2008,
- informace zjištěné při místním šetření,
- územní plán obce Kosořice,
- nabídky inzerce prodeje realitních serverů a databáze znalců.

### Vlastnické a evidenční údaje:

Dle listu vlastnictví č. 281, k.ú. Kosořice, obec Kosořice ze dne 21.2.2017:

oddíl A - vlastnické právo, vlastníkem předmětu ocenění je:

SJM Sinek Petr a Ivana Sinková, Kosořice 33, 294 41 Kosořice, RČ 710802 a 696205

oddíl B - nemovitosti:

- pozemek parc. č. st. 15 o výměře 1 684 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří
- součástí pozemku je stavba – pro bydlení Kosořice č.p. 33 na pozemku parc. č. st. 15

oddíl B1 - jiná práva:

bez zápisu

oddíl C - omezení vlastnického práva:

Věcné břemeno užívání

- užívání nemovitosti na dobu do zaplacení pohledávky dle článku II, povinnost k pozemku parc. č. st. 15, oprávnění pro společnost ACEMA Credit Czech, a.s., právní účinky vkladu práva ke dni 17.4.2008.

Zástavní práva exekutorská podle § 69a exekučního řádu

- k uspokojení pohledávky ve výši 634,- Kč a příslušenství, povinnost k pozemku parc. č. st. 15, oprávnění pro společnost Kooperativa pojišťovna, a.s.,
- k zajištění pohledávky ve výši 392,- Kč a příslušenství, povinnost k pozemku parc. č. st. 15, oprávnění pro společnost Kooperativa pojišťovna, a.s.,
- k zajištění pohledávky ve výši 230.000,- Kč s příslušenstvím, povinnost k pozemku parc. č. st. 15, s oprávněním pro pana Petra Vondráčka,
- k zajištění pohledávky ve výši 714,- Kč s příslušenstvím, povinnost k pozemku parc. č. st. 15, s oprávněním pro společnost Allianz pojišťovna, a.s.,
- k zajištění pohledávky ve výši 0,- Kč s příslušenstvím (náhradu nákladů soduního nalézacího řízení ve výši 3.822,- Kč), povinnost k pozemku parc. č. st. 15, s oprávněním pro společnost Česká podnikatelská pojišťovna a.s.,
- k uspokojení pohledávky ve výši 71.136,55 Kč s příslušenstvím, povinnost k pozemku parc. č. st. 15, s oprávněním pro společnost CP Inkaso s.r.o.,
- k zajištění pohledávky (jistiny) ve výši 120.511,13 Kč příslušenstvím, povinnost k pozemku parc. č.

st. 15, s oprávněním pro společnost Citibank Europe plc.

Zástavní právo smluvní

- k zajištění pohledávek a) ve výši 600.000,- Kč s příslušenstvím ze smlouvy o úvěru č. 1940, b) do výše 600.000,- Kč – budoucí pohledávky, které vzniknou v období od uzavření této zástavní smlouvy do 15.7.20203, povinnost k pozemku parc. č. st. 15, oprávnění pro společnost UNIDEBT Czech, SE.

Nařízeny exekuce

- pověřený soudní exekutor JUDr. Miloslav Zwiefelhofer,

- pověřený soudní exekutor JUDr. Martin Slavata,

- pověřený soudní exekutor JUDr. Ondřej Mareš.

Exekuční příkazy k prodeji nemovitostí

- 114 EX-5461/2012-26 ze dne 10.4.2012,

- 124 EX-26572/2012-41 ze dne 29.4.2013,

- 135 EX-4775/2013-15 ze dne 17.8.2013,

- 120 EX-24385/2003-16 ze dne 3.9.2013,

- 080-EX1207/2012-36 ze dne 12.12.2013.

Zahájení exekucí

- pověřený soudní exekutor Mgr. Petr Micka,

- pověřený soudní exekutor Mgr. Jan Peroutka,

- pověřený soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL.M.,

- pověřený soudní exekutor JUDr. Tomáš Vrána.

Rozhodnutí o úpadu (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

oddíl D - jiné zápisy:

bez zápisu

plomby a upozornění:

bez zápisu

oddíl E - Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Smlouva kupní ze dne 20.11.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.11.2007

Pro: Sinek Petr a Sinková Ivana, Kosořice č.p. 33, 294 41

#### **Dokumentace a skutečnost:**

Ocenění vychází ze skutečností zjištěných při místním šetření a zaměření exteriérů i interiérů jednotlivých částí stavby. Stáří stavby je odhadováno na základě dostupných informací a skutečností zjištěných při obhlídce nemovitosti.

Původní zjištěné využití objektu odpovídalo užití stavby evidované na LV č. 281 ze dne 21.2.2017 – objekt pro bydlení č.p. 33. K datu ocenění je obytná část vyklizená po požáru, funkční je tak pouze stavba situovaná rovněž na pozemku parc. č. st. 15, která sloužila jako opravárenská dílna. Tento objekt je evidován odděleně pouze v grafické části katastru nemovitostí a jinak je stavbou náležící k rodinnému domu.

#### **Celkový popis**

Předmětem ocenění je samostatně stojící objekt, který byl dříve užíván jako rodinný dům č.p. 33 s přístavbou přístřešku a stavba opravárenské dílny, s pozemkem a příslušenstvím. Objekty mají I NP a nejsou podsklepeny, východní část rodinného domu č.p. 33 byla zasažena požárem, tato stavba je tak k datu ocenění neobyvatelná. Příslušenství tvoří zejména přípojky inženýrských sítí, oplocení včetně vrat a vrátek, zpevněné plochy a zahradní úpravy.

Nemovitosti se nachází na západním okraji obce Kosořice s přístupem a příjezdem z veřejné komunikace. Okolní zástavbu tvoří původní hospodářské usedlosti a rodinné domy vesnického

charakteru, doplněné o novostavby rodinných domů.

Obec Kosořice leží ve Středočeském kraji, 15 km jižně až jihovýchodně od města Mladé Boleslavi nedaleko komunikace I. třídy č. 38 spojující Mladou Boleslav a Nymburk. Západně od obce prochází frekventovaná železniční trať 080 Nymburk - Mladá Boleslav. Správní území obce tvoří jeden územní celek, katastrální výměra tohoto území je 633 ha. Příslušnou pověřenou obcí a obcí s rozšířenou působností je Mladá Boleslav. V obci je pouze základní občanská vybavenost zahrnující obchod s potravinami, mateřskou školku, obecní úřad a knihovnu. V obci je evidováno přibližně 500 trvale bydlících obyvatel.

Dle platného územního plánu obce Kosořice se oceňovaný pozemek parc. č. st. 15 nachází ve stabilizovaném území s funkčním využitím ploch SV – smíšené využití venkovského typu, pozemek je na hranici zastavitelného území obce.

Dle databáze společnosti Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group je pro rodinný dům č.p. 33 evidován kód záplavy 2 - území se zvýšenou pravděpodobností vzniku povodně nebo záplavy (odpovídá předpokládanému maximálnímu možnému rozlívku).

## OBSAH

### **I. Porovnávací ocenění**

1.1. Rodinný dům č.p. 33 s opravárenskou dílnou vč. příslušenství a pozemku

## OCENĚNÍ

Základní pojmy, metody a způsob ocenění

**Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.**

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkch stejného, popřípadě obdobného majetku 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 oblíby. 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.

V zákonu o oceňování majetku je tato cena nazvána cenou obvyklou. Zjištění obvyklé ceny oceňovaného majetku vychází obvykle z následujících metod:

- Metoda zjištění věcné hodnoty (minulost)
- Metoda porovnávací (současnost)
- Metoda výnosová (budoucnost)

Při místním šetření bylo zjištěno, že předmětem ocenění je původní rodinný dům, který byl zasažen požárem. Při požáru byl zničen krov domu a hrozí tak zřícení střechy. Bez statického posouzení nelze odhadovat využitelnost zachovalých konstrukčních částí, zejména nosného zdiva, příček a výplně otvorů, ani nelze odhadovat rozsah a náročnost rekonstrukce objektu a jeho opětovné uvedení do užívání schopného stavu. Na oceňovanou nemovitost je proto nahlíženo jako na pozemek se stavbou opravárenské dílny. Existence zbytků rodinného domu zasaženého požárem není při ocenění brána v potaz. Pro obecného kupujícího je tato stavba spíše přítěží na pozemku, neboť náklady na její rekonstrukci mohou převýšit náklady na vybudování novostavby rodinného domu. Při neznalosti statického a stavebně-technického stavu torza stavby se tak tato stavba stává zátěží pozemku, výjimkou může být přístavba v nejzápadnější části, která může sloužit jako přístřešek nebo skladová plocha.

Pro zjištění obvyklé ceny oceňovaného majetku byla použita pouze metoda porovnávací, neboť je dostatek srovnávacích nabídek prodeje skladových a výrobních objektů:

**Metoda porovnávací:** je založena na porovnání nemovitosti na základě srovnání s jinými nemovitostmi obdobného charakteru a jejich inzerovanými resp. skutečně realizovanými cenami při zohlednění různých aspektů jednotlivých nemovitostí.

Vzhledem k tomu, že je dostatečný počet nabídky objektů komerčního charakteru v okolí obce Kosořice na realitních serverech, byla porovnávací metoda použita jako jediná metoda pro odhad aktuální ceny obvyklé - nejvíce objektivní.

### **1. Porovnávací hodnota**

#### **1.1. Rodinný dům č.p. 33 s opravárenskou dílnou vč. příslušenství a pozemku**

##### Rodinný dům č.p. 33

Předmětem ocenění je samostatně stojící rodinný dům s na navazující skladovou částí. Dům má obdélníkový půdorys byl zamýšlen jako dvougenerační objekt s dílnou a přístřeškem. První byt byl situován ve východní části objektu u vstupu na pozemek. Vstup byl řešen přes zádveří, z kterého se

vcházelo do obytné místnosti, na WC, do koupelny, jedné z ložnic a na chodbu, která vedla k dalším dvěma ložnicím. Druhá samostatná jednotka měla být ve střední části objektu. V západní části byla dílna a na ní navazoval skladový přístřešek.

S ohledem na stáří objektu a jeho dispoziční uspořádání lze očekávat, že svíslé nosné konstrukce domu jsou zděné, střecha domu je sedlová, s dřevěným trémovým krovem a skládanou střešní krytinou. Vnější omítky jsou vápenocementové, vnitřní omítky byly štukové. Okna v domě jsou plastová, s izolačními dvojskly, vstupní dveře jsou dřevěné, interiérové dveře byly převážně voštinové, osazené do ocelových zárubní. Podlahy jsou betonové. Vnitřní vybavení chybí.

Při místním šetření bylo zjištěno, že rodinný dům byl zasažen rozsáhlým požárem, kdy byly zničeny:

- stropní podhledy,
- silně poškozen krov domu a pravděpodobně hrozí zřícení střechy
- střešní krytina již na několika místech demontována, což má za následek zatékání dešťových srážek do objektu a tím poškození vnitřních omítek a vybavení
- vnitřní vybavení buď poničeno, nebo demontováno
- na vnějším plášti zůstala okna, která jsou rovněž poškozena požárem

Zbylé části této stavby vyžadují posouzení statikem, který by měl rozhodnout o případných možnostech rekonstrukce objektu. S ohledem na charakter stavby, rozsah poškozených nebo odstranění konstrukcí se však rekonstrukce objektu jeví ekonomicky neefektivní, náklady na rekonstrukci by pravděpodobně převýšily náklady na výstavbu nového rodinného domu.

Využitelná je tak pouze nejzápadnější část, kde se nachází jednoduchý malý přístřešek.

Níže jsou uvedeny původní podlahové plochy jednotlivých prostor objektu. Popis jednotlivých místností odpovídá stavu a způsobu jejich užívání před vznikem požáru:

|                      |                        |
|----------------------|------------------------|
| - obytná místnost    | 47,36 m <sup>2</sup> , |
| - zádveří            | 12,19 m <sup>2</sup> , |
| - koupelna s WC      | 5,56 m <sup>2</sup> ,  |
| - komora             | 3,78 m <sup>2</sup> ,  |
| - chodba             | 11,25 m <sup>2</sup> , |
| - ložnice            | 9,63 m <sup>2</sup> ,  |
| - ložnice            | 15,40 m <sup>2</sup> , |
| - ložnice            | 14,47 m <sup>2</sup> , |
| - prostor pro 2. byt | 70,70 m <sup>2</sup> , |
| - dílna / sklad      | 36,84 m <sup>2</sup> , |
| - přístřešek         | 55,56 m <sup>2</sup> . |

### Oprávérenská dílna

Oprávérenská dílna je samostatně stojícím objektem nepravidelného půdorysu situovaným v severozápadním rohu pozemku parc. č. st. 15. Objekt sloužil jako opravná nákladních automobilů, k datu ocenění je objekt prázdný bez využití.

Nosné svíslé konstrukce jsou zděné, pravděpodobně z kombinace cihel a tvárnic, střecha západní části objektu je sedlová, pravděpodobně s dřevěným krovem a skládanou střešní krytinou. Klempířské konstrukce chybí. Východní přístavek objektu má pultovou střechu, rovněž se skládanou střešní krytinou a plechovými klempířskými konstrukcemi. Vnější omítky chybí, vnitřní omítky jsou vápenocementové. Podlaha v dílně je provedena z betonové mazaniny doplněná o montážní jámu pro opravu podvozků nákladních vozidel a autobusů. Vjezdová vrata jsou plechová, okna jsou plastová s izolačními dvojskly. V objektu jsou rozvody elektrika, k dispozici je vodovod a odkanalizování.

Dílna byla vytápěna kamny na tuhá paliva.

Celkový stavebnětechnický stav dílny lze hodnotit jako průměrný, stavba pravděpodobně není delší dobu užívána, je však zajištěna proti povětrnostním vlivům i vnikání nežádoucích osob do objektu. Funkčnost rozvodů elektra, vody a kanalizace nebyla ověřena.

Celková podlahová plocha opravárenské dílny zjištěná při místním šetření činí 156,25 m<sup>2</sup>.

#### Příslušenství

- zpevněné plochy – zvýšené opotřebení odpovídá stáří a zanedbané údržbě,
- oplocení – průměrné opotřebení odpovídá stáří
- přípojky IS – vodovod, tlaková kanalizace, plynovod, přípojka elektro,
- studna – funkčnost nebyla ověřena.

#### **Ocenění porovnáním:**

Předmětem ocenění je torzo rodinného domu po požáru se samostatně stojící opravárenskou dílnou a s pozemkem.

Z pohledu obecného kupujícího tak bude nemovitost vnímána buď jako pozemek určený k výstavbě rodinného domu, na kterém se nachází zátěž v podobě torza stávajícího rodinného domu, nebo jako na skladový objekt s pozemkem. Při absenci demoličního výměru na torzo rodinného domu č.p. 33 nebo statického posouzení tohoto torza, které by naznačilo případné možnosti využití stávajících konstrukcí rodinného domu pro následnou rekonstrukci, je na oceňované nemovitosti nahlíženo jako na stavbu opravárenské dílny s pozemky.

Přímým porovnáním nabídkových cen prodeje objektů pro výrobu a skladování obdobných parametrů vybraných z nabídek realitních serverů v lokalitě v okolí obce Kosořice, a posouzením parametrů vztažených k oceňovanému objektu, byla vypočtena výsledná porovnávací hodnota předmětu ocenění reflektující aktuální stav předmětu ocenění. Do porovnání byly vybrány objekty obdobného charakteru a stavebně-technického stavu.

#### **Charakteristika oceňovaného objektu a srovnávacích objektů**

| název  | prodejní cena v Kč | umístění          | užitná plocha v m <sup>2</sup> | pozemek celkem v m <sup>2</sup> | parkování  | rekonstrukce  | stav     | IS      | provize RK |
|--|--------------------|-------------------|--------------------------------|---------------------------------|------------|---------------|----------|---------|------------|
| Kosořice, okr. Mladá Boleslav                  |                    | obec 500 obyvatel |                                |                                 | na pozemku | ne            | průměrný | V,E,K   |            |
| <b>Srovnávací objekty</b>                      |                    |                   |                                |                                 |            |               |          |         |            |
| Výrobní areál Benátky nad Jizerou              | 5 100 000          | město 7400 ob.    | 700                            | 3 353                           | na pozemku | admin. budova | dobrý    | V,E,K,P | ano        |
| Skladová hala Nemyslovice, okr. Mladá Boleslav | 999 000            | obec do 200 ob.   | 300                            | 2 150                           | na pozemku | Ne            | zhoršený | n/a     | n/a        |
| Stodola s pozemky, Opočnice, okr. Nymburk      | 887 000            | obec 500 ob.      | 200                            | 1 218                           | na pozemku | Ne            | špatný   | n/a     | n/a        |

## Oceňovaný objekt

Kosořice, okr. Mladá Boleslav

### Srovnávací objekty

| název  | požad. jednotková cena Kč/m <sup>2</sup> | koef. redukce | cena po redukcí Kč/m <sup>2</sup> | K1   | K2   | K3   | K4   | K5   | K6   | K7   | K8   | I           | cena po srovnání s objektem Kč/m <sup>2</sup> |
|--|--|---------------|-----------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------------|---|
| Výrobní areál Benátky nad Jizerou              | 7 286                                    | 0,80          | 5 829                             | 1,25 | 0,90 | 1,10 | 1,00 | 1,00 | 1,10 | 1,00 | 1,20 | 1,63        | 3 568   |
| Skladová hala Nemyslovice, okr. Mladá Boleslav | 3 330                                    | 0,80          | 2 664                             | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 0,90 | 1,00 | 0,80 | 0,90 | 1,20 | 0,70        | 3 807   |
| Stodola s pozemky, Opočnice, okr. Nymburk      | 4 435                                    | 0,80          | 3 548                             | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,80 | 0,95 | 1,20 | 0,91        | 3 890   |
|  |  |               |                                   |      |      |      |      |      |      |      |      | Celkem v Kč | 11 262  |
|  |  |               |                                   |      |      |      |      |      |      |      |      | Průměr v Kč | 3 755   |
|  |  |               |                                   |      |      |      |      |      |      |      |      | Max Kč      | 3 890   |
|  |  |               |                                   |      |      |      |      |      |      |      |      | Min Kč.     | 3 568   |

koeficient redukce - snížení inzerované ceny o provizi realitní kanceláře a reálné prodejní ceny

K1 koeficient úpravy na polohu objektu a umístění

K2 koeficient úpravy na velikost užitné plochy,

K3 koeficient úpravy na provedení rekonstrukce

K4 koeficient úpravy na využití objektu

K5 koeficient úpravy na parkovací plochy

K6 koeficient úpravy na celkový stav

K7 koeficient úpravy na další vlastnosti (IS, vybavení, dispozice,...)

K8 koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší-horší)

I index odlišnosti  $I=K1*K2*K3*K4*K5*K6*K7*K8$

### Jednotková porovnávací hodnota rodinného domu č.p. 33 s opravárenskou dílnou

#### Výpočet porovnávací hodnoty dle jednotkové ceny

Užitná plocha komerčního objektu (bez venkovních nekrytých ploch)

156,25 m<sup>2</sup>

Porovnávací hodnota jednotkové ceny areálu

3 800,-Kč/m<sup>2</sup>

Porovnávací hodnota objektu výpočet: 156,25 m<sup>2</sup> \* 3 800 Kč/m<sup>2</sup> = 593 750,- Kč

Porovnávací hodnota vč. příslušenství a pozemku po zaokrouhlení činí 594 000,- Kč

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

### 1. Porovnávací ocenění

1.1 Rodinný dům č.p. 33 s opravárenskou dílnou vč. příslušenství a pozemku

594 000,00 Kč



### Stanovisko znalce:

Při stanovení výsledné obecné ceny je nutno přihlédnout nejenom k výsledkům jednotlivých oceňovacích metod, ale zároveň ke všem obecným ekonomickým souvislostem a ke kladným i záporným aspektům vztaheným k oceňovanému majetku. V užití argumentaci nelze pominout žádné relevantní faktory, jako např. lokalita, pozice majetku v zóně, infrastruktura, dopravní dostupnost, univerzálnost použití majetku, situace na trhu nemovitostí, obecná hospodářská situace.

Pro stanovení obvyklé ceny oceňovaného souboru nemovitostí bylo třeba vzít úvahu tyto základní skutečnosti a ovlivňující aspekty:

- |                                 |   |
|---------------------------------|---|
| a) situace na trhu s realitami: | oceňované nemovitosti se nachází v regionu s kupní silou ovlivněnou automobilkou v Mladé Boleslavi, atraktivní jsou tak nemovitosti na území Mladé Boleslavi, okolních městech a obcích s dobrou dostupností Mladé Boleslavi. U daného druhu nemovitosti lze však očekávat sníženou poptávku z důvodu lokality a technického stavu objektu; |
| b) parametry povyšující cenu:   | poloha ve stávající zástavbě obce, velká plocha pozemku;  |
| c) parametry ponižující cenu:   | destrukce rodinného domu č.p. 33 způsobená požárem a dlouhodobým zatékáním dešťových srážek do objektu, spíše průměrný stav opravárenské dílny.   |

Cena obvyklá je stanovena bez vlivu omezení na předmětu ocenění váznoucích, která jsou zapsána na LV 281, k.ú. Kosořice, obec Kosořice ze dne 21.2.2017, zohledněna není ani existence věcného břemene užívání nemovitosti na dobu do zaplacení pohledávky (V-2743/2008-207).

Na základě zjištěných hodnot, výše uvedených skutečností v místě a po zvážení všech aspektů stanovují ke dni 14.7.2017 cenu obvyklou torza rodinného č.p. 33 s opravárenskou dílnou vč. příslušenství a pozemkem v celkové výši 590 000,- Kč.

**Obvyklá cena:  
590 000,- Kč**

V Praze, 24.7.2017

Ing. Milan Kroupa  
Stupno 227, 338 24 Břasy  
tel.: 603 963 092

### Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 8.11.1995 pod č.j.682/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 5873-108-17 znaleckého deníku.

Zpracování znaleckého posudku bylo provedeno za odborné spolupráce se společností B plus B, spol. s r.o., Holečkova 657,150 00 Praha 5 - Košíře, IČO: 61056049, předmět podnikání: Oceňování majetku pro věci movité, věci nemovité, nehmotný majetek, finanční majetek a podnik na základě koncesní listiny vydané živnostenským odborem úřadu městské části Praha 5 pod č.j. ZIV/U5037/2006/JKU dne 3.5.2006, která zajistila a připravila podklady pod poř. č. 244/17.

## SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

1. výpis z katastru nemovitostí č. 281, k.ú. Kosořice, obec Kosořice ze dne 21.2.2017
2. snímek katastrální mapy pro k.ú. Kosořice, obec Kosořice
3. smlouva o zřízení věcného břemene č. 1940
4. fotopříloha
5. srovnávací nabídky nemovitostí k porovnání

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.02.2017 11:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPH 70 INS 5021/2016 pro Helena Rejholcová, Mgr. LL.M.

Okres: CZ0207 Mladá Boleslav

Obec: 536121 Kosořice

Kat.území: 669989 Kosořice

List vlastnictví: 281

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

| A Vlastník, jiný oprávněný                              | Identifikátor    | Podíl |
|---|------------------|-------|
| Vlastnické právo  |                  |       |
| SJM Sinek Petr a Sinková Ivana, č.p. 33, 29441 Kosořice | 710802<br>696205 |       |

SJM = společné jmění manželů

## B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 15 1684 zastavěná plocha a  
nádvoří

Součástí je stavba: Kosořice, č.p. 33, bydlení

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 15

## B1 Jiná práva - Bez zápisu

## C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

### o Věcné břemeno (podle listiny)

užívání nemovitostí na dobu do zaplacení pohledávky dle článku II

ACEMA Credit Czech, a.s., U  
libeňského pivovaru 63/2, Libeň,  
18000 Praha 8, RČ/IČO: 26158761

Parcela: St. 15

V-2743/2008-207

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.1940 ze dne 15.04.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 17.04.2008.

V-2743/2008-207

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

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

k uspokojení pohledávky ve výši 634,- Kč a příslušenství

Kooperativa pojišťovna, a.s.,  
Vienna Insurance Group, Pobřežní  
665/21, Karlín, 18600 Praha 8,  
RČ/IČO: 47116617

Parcela: St. 15

Z-7033/2012-207

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 144 EX-5461/2012 -25(6EXE936/2012) ze dne 10.04.2012. Právní moc ke dni 07.05.2012.

Z-7033/2012-207

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

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

k zajištění pohledávky (jistiny) ve výši 392,- Kč s příslušenstvím

Kooperativa pojišťovna, a.s.,  
Vienna Insurance Group, Pobřežní  
665/21, Karlín, 18600 Praha 8,  
RČ/IČO: 47116617

Parcela: St. 15

Z-612/2013-207

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Č.j.: 124 EX-26572/2012 -11(6EXE5506/2012) ze dne 14.01.2013.

Z-612/2013-207

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 124EX-26572/2012 -42



## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.02.2017 11:15:02

Okres: CZ0207 Mladá Boleslav

Obec: 536121 Kosořice

Kat.území: 669989 Kosořice

List vlastnictví: 281

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Mgr. Jan Peroutka 135EX-4775/2013 -14(60EXE455/13) ze dne 17.08.2013.

Z-12948/2013-207

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu k uspokojení pohledávky ve výši 71.136,55 Kč s příslušenstvím

CP Inkaso s.r.o., Opletalova Parcela: St. 15  
1603/57, Nové Město, 11000 Praha 1,  
RČ/IČO: 29027241

Z-13654/2013-207

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti JUDr. Dalimil Mika, LL. M. 120EX-24385/2013 -15 ze dne 03.09.2013.

Z-13654/2013-207

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu k zajištění pohledávky (jistiny) ve výši 120.511,13 Kč s příslušenstvím

Citibank Europe plc, id.č.132781, Parcela: St. 15  
North Wall Quay 1, Dublin, Irsko,  
vykonává: Citibank Europe plc,  
organizační složka, Bucharova  
2641/14, Stodůlky, 15800 Praha 5,  
RČ/IČO: 28198131

V-13167/2014-207

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti JUDr. Tomáš Vrána 103 Ex-61916/2014 19 ze dne 18.12.2014. Právní účinky zápisu ke dni 19.12.2014. Zápis proveden dne 23.01.2015.

V-13167/2014-207

Pořadí k 19.12.2014 07:50

- o Nařízení exekuce

Pověřený soudní exekutor JUDr. Miloslav Zwiefelhofer

Sinková Ivana, č.p. 33, 29441 Kosořice, RČ/IČO:  
696205

Z-4727/2012-207

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud Mladá Boleslav -6EXE936/2012 - 17(144EX5461/12) ze dne 01.03.2012; uloženo na prac. Mladá Boleslav

Z-4727/2012-207

- o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: St. 15

Z-5016/2012-207

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 144EX-5461/2012 -26(6EXE936/2012-17) ze dne 10.04.2012.

Z-5016/2012-207

- o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Martin Slavata

Sinková Ivana, č.p. 33, 29441 Kosořice, RČ/IČO:  
696205

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 21.02.2017 11:15:02

Okres: CZ0207 Mladá Boleslav

Obec: 536121 Kosořice

Kat.území: 669989 Kosořice

List vlastnictví: 281

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Z-12894/2012-207

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Mladé Boleslavi 6 EXE-3837/2012 - 27(080EX1207/12) ze dne 21.08.2012; uloženo na prac. Mladá Boleslav

Z-12894/2012-207

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení o nařízení exekuce 080 EX-1207/2012 -25 ze dne 26.03.2013. Právní moc ke dni 27.10.2012; uloženo na prac. Mladá Boleslav

Z-3998/2013-207

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Martin Slavata

Sinek Petr, č.p. 33, 29441 Kosořice, RČ/IČO:  
710802

Z-12894/2012-207

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Mladé Boleslavi 6 EXE-3837/2012 - 27(080EX1207/12) ze dne 21.08.2012; uloženo na prac. Mladá Boleslav

Z-12894/2012-207

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení o nařízení exekuce 080 EX-1207/2012 -25 ze dne 26.03.2013. Právní moc ke dni 27.10.2012; uloženo na prac. Mladá Boleslav

Z-3998/2013-207

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: Soudní exekutor JUDr. Ondřej Mareš, LL.M. Novobranská 269/20, Litoměřice, 412 01 Litoměřice 1

Sinek Petr, č.p. 33, 29441 Kosořice, RČ/IČO:  
710802

Z-527/2013-207

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce OS Mladá Boleslav, 6 EXE 5506/2012- 9(124EX26572/12) ze dne 04.01.2013; uloženo na prac. Mladá Boleslav

Z-527/2013-207

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 124 EX-26572/2012 -42 (právní moc ke dni 27.3.2013) ze dne 29.04.2013; uloženo na prac. Mladá Boleslav

Z-5426/2013-207

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: St. 15

Z-5432/2013-207

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí JUDr. Ondřej Mareš 124 EX-26572/2012 -41 ze dne 29.04.2013.

Z-5432/2013-207

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení JUDr. Ondřej Mareš, LL.M. č.j. 124 EX-26572/2012 -55(6EXE5506/2012) (právní moc ke dni 30.04.2013) ze dne 16.05.2013.

Z-6143/2013-207

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Petr Micka, Svazu bojovníků za svobodu 68, 337 01 Rokycany  
Sinek Petr, č.p. 33, 29441 Kosořice, RČ/IČO:

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.02.2017 11:15:02

Okres: CZ0207 Mladá Boleslav

Obec: 536121 Kosořice

Kat.území: 669989 Kosořice

List vlastnictví: 281

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

710802

Z-6091/2013-408

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Rokycany 168 EX-2645/2013 -9 ze dne 23.07.2013; uloženo na prac. Rokycany

Z-6091/2013-408

### o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Peroutka, Revoluční 48, 430 01 Chomutov  
Sinek Petr, č.p. 33, 29441 Kosořice, RČ/IČO:  
710802

Z-13541/2013-503

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Chomutov, č.j. 135EX-4775/2013 -12 ze dne 15.08.2013; uloženo na prac. Chomutov

Z-13541/2013-503

### o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: St. 15

Z-12950/2013-207

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Mgr. Jan Peroutka 135EX-4775/2013 - 15(60EXE455/13) ze dne 17.08.2013.

Z-12950/2013-207

### o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL. M.,  
Za Beránkem 836, 339 01 Klatovy

Sinek Petr, č.p. 33, 29441 Kosořice, RČ/IČO:  
710802

Z-14611/2013-404

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce : Soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL.M. : 120 EX-24385/2013 - 7 ze dne 29.08.2013; uloženo na prac. Klatovy

Z-14611/2013-404

### o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: St. 15

Z-13656/2013-207

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí JUDr. Dalimil Mika, LL. M. 120EX-24385/2013 -16 ze dne 03.09.2013.

Z-13656/2013-207

### o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: St. 15

Z-17773/2013-207

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Mgr.Martin Slavata 080-EX1207/2012 -36 ze dne 12.12.2013.

Z-17773/2013-207

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Mgr. Martin Slavata č.j. 080 EX-1207/2012 -43(6EXE3837/2012) (právní moc ke dni 27.12.2013) ze dne 24.03.2014. Právní účinky zápisu ke dni 03.04.2014. Zápis proveden dne 18.04.2014.

Z-2634/2014-207

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.02.2017 11:15:02

Okres: CZ0207 Mladá Boleslav

Obec: 536121 Kosořice

Kat.území: 669989 Kosořice

List vlastnictví: 281

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

### o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Tomáš Vrána, Komenského 1294/38,750 02 Přerov  
Sinek Petr, č.p. 33, 29441 Kosořice, RČ/IČO:  
710802

Z-20643/2014-808

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 103 Ex-61916/2014 -8 pověřený soudní exekutor: JUDr. Tomáš Vrána, Komenského 1294/38,750 02 Přerov ze dne 15.12.2014. Právní účinky zápisu ke dni 19.12.2014. Zápis proveden dne 23.12.2014; uloženo na prac. Přerov

Z-20643/2014-808

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: St. 15

Z-9480/2014-207

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí JUDr. Tomáš Vrána 103Ex-61916/2014 -18 ze dne 18.12.2014. Právní účinky zápisu ke dni 19.12.2014. Zápis proveden dne 07.01.2015; uloženo na prac. Mladá Boleslav

Z-9480/2014-207

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

Sinková Ivana, č.p. 33, 29441 Kosořice, RČ/IČO:  
696205

Z-81/2017-207

Listina Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2 z.č.182/2006 Sb.), o úpadku Krajský soud v Praze č.j.KSPH 70 INS 5024/2016-A-27 ze dne 22.12.2016. Právní účinky zápisu ke dni 05.01.2017. Zápis proveden dne 11.01.2017; uloženo na prac. Mladá Boleslav

Z-81/2017-207

Související zápisy

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Sinková Ivana, č.p. 33, 29441 Kosořice, RČ/IČO:  
696205

Z-81/2017-207

Listina Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2 z.č.182/2006 Sb.), o úpadku Krajský soud v Praze č.j.KSPH 70 INS 5024/2016-A-27 ze dne 22.12.2016. Právní účinky zápisu ke dni 05.01.2017. Zápis proveden dne 11.01.2017; uloženo na prac. Mladá Boleslav

Z-81/2017-207

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

Sinek Petr, č.p. 33, 29441 Kosořice, RČ/IČO:  
710802

Z-83/2017-207

Listina Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2 z.č.182/2006



## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.02.2017 11:15:02

Okres: CZ0207 Mladá Boleslav

Obec: 536121 Kosořice

Kat.území: 669989 Kosořice

List vlastnictví: 281

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Sb.), o úpadku Krajský soud v Praze KSPH 70 INS 5021/2016-A-27 ze dne 22.12.2016. Právní účinky zápisu ke dni 05.01.2017. Zápis proveden dne 12.01.2017; uloženo na prac. Mladá Boleslav

Z-83/2017-207

Související zápisy

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Sinek Petr, č.p. 33, 29441 Kosořice, RČ/IČO:  
710802

Z-83/2017-207

Listina Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2 z.č.182/2006 Sb.), o úpadku Krajský soud v Praze KSPH 70 INS 5021/2016-A-27 ze dne 22.12.2016. Právní účinky zápisu ke dni 05.01.2017. Zápis proveden dne 12.01.2017; uloženo na prac. Mladá Boleslav

Z-83/2017-207

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 20.11.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.11.2007.

V-8034/2007-207

Pro: Sinek Petr a Sinková Ivana, č.p. 33, 29441 Kosořice

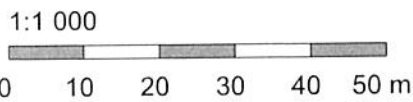
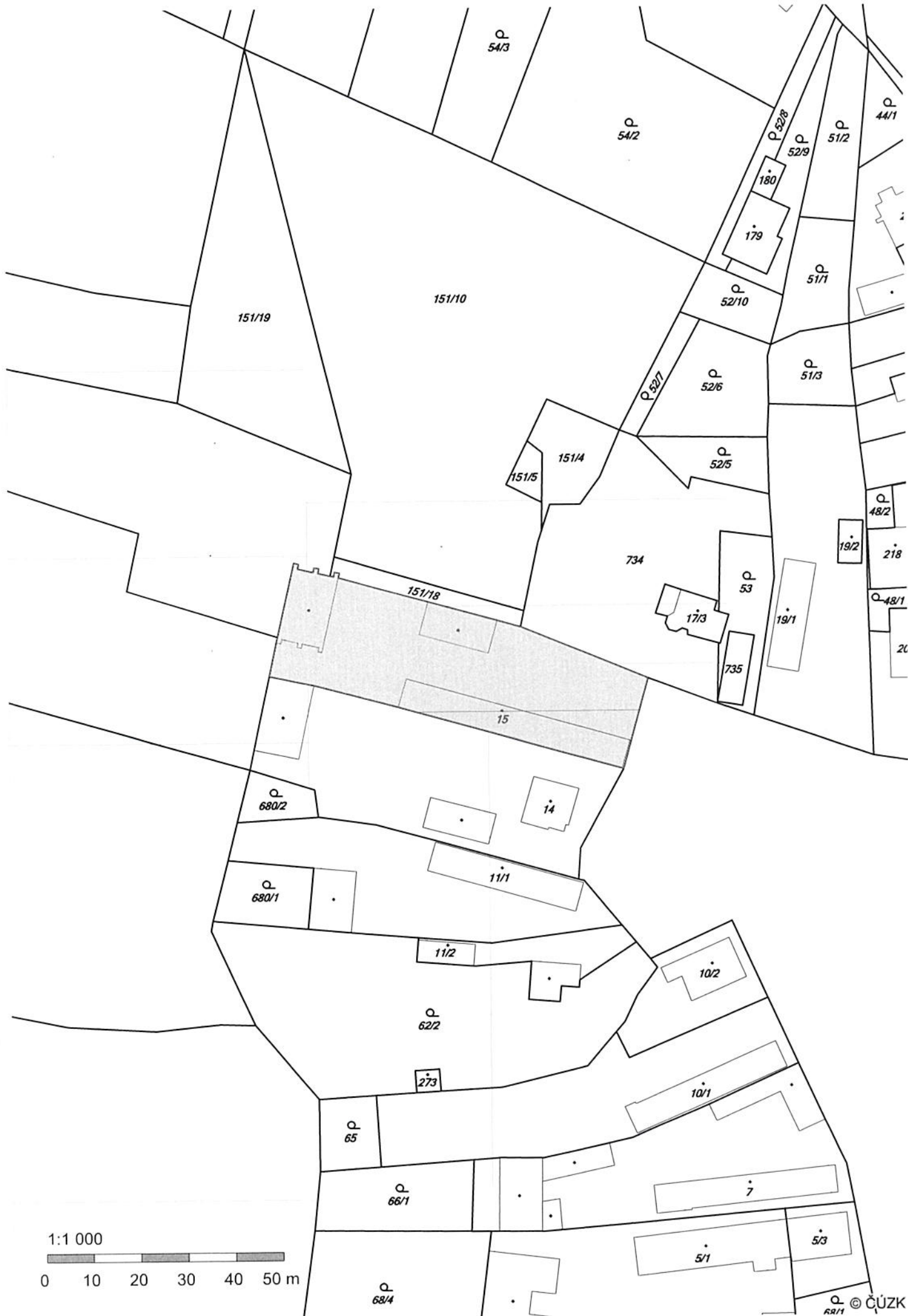
RČ/IČO: 710802  
696205

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: 21.02.2017 11:27:16



## Fotopříloha



východní štít



severní fasáda



východní část domu



západní část domu



obývací pokoj



detail krovu



detail krovu



zádveří



koupelna s WC



chodba



ložnice



ložnice



prostor pro 2.byť



sklad



krov nad skladem



přístřešek



opravárenská dílna



opravárenská dílna



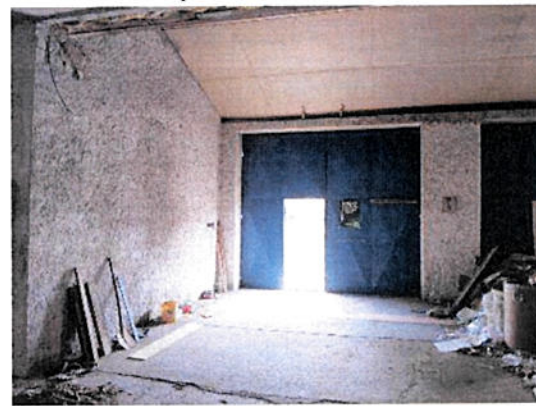
opravárenská dílna



opravárenská dílna



opravárenská dílna



opravárenská dílna



dvůr / zahrada



dvůr / zahrada

**Prodej výrobní haly, prostoru 580 m<sup>2</sup>, Benátky nad Jizerou - Benátky nad Jizerou I, okres Mladá Boleslav**



5 100 000 Kč (8 793 Kč za m<sup>2</sup>)

Benátky nad Jizerou. Nabízíme prodej menšího komerčního areálu o celkové rozloze 3315 m<sup>2</sup>.

- 380 m<sup>2</sup> ocelová skladová hala
- 160 m<sup>2</sup> patrová administrativní budova (užitná plocha 320m<sup>2</sup>)
- 2.813 m<sup>2</sup> mají volné pozemky
- budovy mají vjezdy v úrovni vozovky,
- betonové podlahy, denní světlo,

- prostory v areálu jsou částečně zateplené i vytápěné
- příjezd pro TIR bezproblémový, dostatečné manipulační i parkovací plochy,
- zavedeny všechny inženýrské sítě.

Prodejní cena na vyžádání.

Pro více informací nás kontaktujte. Zastupujeme majitele, pro zájemce pracujeme samozřejmě bez provize.

- Celková cena: **5 100 000 Kč za nemovitost, včetně provize, bez DPH, včetně právního servisu**
- Cena za m<sup>2</sup>: **8 793 Kč**
- ID zakázky: **4625**
- Aktualizace: **17.07.2017**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Dobrý**
- Typ domu: **Přízemní**
- Užitná plocha: **580 m<sup>2</sup>**
- Parkování: **20**
- Voda: **Dálkový vodovod**
- Topení: **Jiné**
- Plyn: **Plynovod**
- Odpad: **Veřejná kanalizace**
- Elektřina: **230V, 400V**
- Doprava: **Silnice, MHD**
- Komunikace: **Betonová, Asfaltová**
- Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně ne hospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky**
- Bezbariérový: **ANO**
- Výtah: **NE**

**Prodej výrobního objektu, 300m<sup>2</sup>, Nemyslovice (okres Mladá Boleslav)**



999 000 Kč

Nabízíme Vám k prodeji zemědělskou stavbu se zastavěnou plochu 324 m<sup>2</sup>, která je nyní využívána jako sklad sena a slámy a garáž zemědělských strojů. Nachází se na okraji obce Nemyslovice a má zastavěnou plochu 324 m<sup>2</sup>. Dále je okolo stavby zpevněná manipulační plocha o výměře 1826 m<sup>2</sup>, které je také součástí prodeje.

- ID nemovitosti: **243**
- Stav nemovitosti: **Bezvadný**
- Celková plocha: **2 150 m<sup>2</sup>**
- Užitná plocha: **300 m<sup>2</sup>**
- Datum vložení: **3. března 2017**
- Datum aktualizace: **4. července 2017**
- Energetická náročnost **G (i)**

Prodej komerčního objektu, Opočnice, okr. Nymburk  
887 000 Kč

Prodej pozemku se stodolou a zděnými chlívky o celkové ploše 1 218 m<sup>2</sup> v obci Opočnice. Stodola je vhodná k přestavbě na rodinný dům. Veškeré inženýrské sítě na hranici pozemku. Opočnice je vzdálena 12 km od Poděbrad, v blízkosti dálnice Praha – Hradec Králové, Praha – ČM za 35 minut.