

Znalecký posudek o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny) č. 2750 / 2014

Typ nemovitosti	Rodinný dům s nebytovými prostory bez garáže v současném stavu
Účel ocenění	zpeněžení majetku dlužníka

Předmět ocenění

Budova RD č.p. 6, LV č. 692, na pozemku parc.č. St. 14/3, pozemek parc.č. St. 14/3, LV č. 692, pozemek parc.č. 4/2, LV č. 692, včetně příslušenství.

Adresa

Kraj	Středočeský kraj	Obec	Milín	Počet obyvatel	2 186
Kat. území	Milín	Ulice	11. května	č.p.	6
Část obce dle LV	Milín				



Objednatel

BFT Management, a.s. V Olšinách 16/82 100 00 Praha 10	Tel.	606 649 676
	E-mail	bures@bftm.cz
	IČ	25619055
	DIČ	CZ25619055

Vlastnictví

Budova RD č.p. 6	SJM Pelcnerová Blanka - Milín, 11. května 6, RČ 636115/1610 Pelcner Milan - Milín, 11. května 6, RČ 600320/0445	1/1
pozemek parc.č. St. 14/3	SJM Pelcnerová Blanka - Milín, 11. května 6, RČ 636115/1610 Pelcner Milan - Milín, 11. května 6, RČ 600320/0445	1/1
pozemek parc.č. 4/2	SJM Pelcnerová Blanka - Milín, 11. května 6, RČ 636115/1610 Pelcner Milan - Milín, 11. května 6, RČ 600320/0445	1/1

Zpracováno pro	BFT Management, a.s.
----------------	----------------------

Vypracoval	Ing. Pavla Knoblochová	Dne	26.02.2014
Licence číslo	Pod Branou 7	Ke dni	11.02.2014
0481	261 01 Příbram I email: knoblochovapavla@iol.cz , tel: 723 576 169, 318 628 566	Prohlídka dne	11.02.2014

Počet stran celkem	20	Z toho počet stran příloh	13	Počet vyhotovení	2
--------------------	----	---------------------------	----	------------------	---

Obvyklá cena - současný stav

Započitatelná podl. plocha	234,45 m ²	10 000 Kč/m ²	2 340 000 Kč
----------------------------	-----------------------	--------------------------	--------------

Obvyklá cena - současný stav

2 340 000 Kč

Dva miliony třistačtyřicet tisíc Kč

Kladné a záporné vlivy na ceny nemovitosti

Kladné: - nemovitost v centru obce s rozšířeným občanským vybavením, v blízkosti bývalého okresního města a nájezdu na rychlostní komunikaci R4.
Záporné: - nedokončená rekonstrukce 1. NP.

Podmínky platnosti ceny		
Na nemovitosti vázající zástavní práva (1x smluvní, 1x exekutorské), zahájení exekuce (2x), exekuční příkazy k prodeji (2x) a rozhodnutí o úpadku (2x) nejsou v obvyklé ceně zohledněny. Obvyklá cena platí za předpokladu že všechna omezení vlastnického práva uvedená na příloženém LV budou vymazána.		
Nákladová cena (stavba bez opotřebení) - současný stav		5 670 000 Kč
Pět milionů šestsetsedmdesát tisíc		Kč
Vyhodnocení rizik		
ANO	Věc nemovitá je řádně zapsána v katastru nemovitostí	
ANO	Právní stav umožňuje zřídit zástavní právo (vzniklá věc)	
ANO	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací	
ANO	Průběh výstavby odpovídá projektové dokumentaci	
ANO	Je zajištěn přístup k věci nemovité přímo z veřejné komunikace	
ANO	Zástavní právo zapsané na LV	
	Dle předloženého výpisu z KN (k.ú. Milín, LV č. 692, ze dne 07.10.2013) se k oceňované nemovitosti váže: - zástavní právo smluvní k zajištění pohledávky na vrácení poskytnutého úvěru ve výši 1 500 000,- Kč s příslušenstvím ze smlouvy o úvěru, budoucí pohledávky do celkové výše 2 250 000,- Kč ze smlouvy o úvěru vzniklé ode dne uzavření smlouvy o úvěru do 31.08.2037 a budoucí pohledávky do celkové výše 2 250 000,- Kč ze zástavní smlouvy vzniklé ode dne uzavření zástavní smlouvy do 31.08.2012, oprávnění pro AKCENTA, spořitelni a úvěrní družstvo, IČ 64946851. Toto zástavní právo není v obvyklé ceně zohledněno.	
NE	Právní zánik stavby	
NE	Stavba na cizím pozemku	
NE	Dočasná stavba	
NE	Spornost zápisu / Duplicitní vlastnictví	
NE	Probíhající obnova operátu	
NE	Přestavek	
NE	Plomba	
NE	Přidatné spoluvlastnictví	
NE	Věc nemovitá situována v záplavovém území	
NE	Věc nemovitá v území s ekologickou zátěží	
NE	Věc nemovitá v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace - doprava, výroba, jiné zdroje)	
NE	Věc nemovitá v území s přírodními riziky	
NE	Ztížený přístup k nemovitosti	
NE	Umístění věci nemovité v chráněném území	
NE	Umístění věci nemovité v památkové zóně	
NE	Umístění věci nemovité v ochranném pásmu	
NE	Stavba je v demoličním pásmu	
NE	Demograficky negativně zatížená lokalita	
NE	Reálná břemena / věcná břemena	
NE	Služebnosti	
NE	Reálné břemeno doživotního užívání/požívání	
NE	Předkupní právo	
ANO	Poznámky k osobě a k věci nemovité - exekuce, konkurs apod.	
	Dle předloženého výpisu z KN (k.ú. Milín, LV č. 692, ze dne 07.10.2013) se k oceňované nemovitosti váže: - zahájení exekuce (na základě vyznění soudního exekutora Mgr. Jaromíra France o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Jičín č.j. 023 EX-01560/2013-011 ze dne 14.08.2013), povinnost k Blance Pelcnerové, r.č. 636115/1610 a Milanu Pelcnerovi, r.č. 600320/0445, - zástavní právo exekutorské (na základě exekučního příkazu o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorského úřadu Jičín č.j. 023 Ex-01560/2013 –064 ze dne 29.08.2013) pro pohledávku ve výši 1 497 514,10 Kč s příslušenstvím, oprávnění pro AKCENTA, spořitelni a úvěrní družstvo, IČ 64946851, - exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí (na základě exekučního příkazu k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Jičín č.j. 023 Ex-01560/2013 –063 ze dne 29.08.2013), povinná Blanka Pelcnerová, r.č. 636115/1610 a Milan Pelcner, r.č. 600320/0445, - rozhodnutí o úpadku (na základě usnesení insolvenčního soudu o úpadku KSPH 35 INS-18172/2013 A-10 ze dne 25.09.2013), povinnost k Milanu Pelcnerovi, r.č. 600320/0445 a k Blance Pelcnerové, r.č. 636115/1610. Tato omezení vlastnického práva nejsou v obvyklé ceně zohledněna.	
NE	Riziko spojené s napojením na inženýrské sítě a energetické zdroje	
NE	Zajišťovací převod práva	

NE	Právo stavby
NE	Nezbytná cesta
NE	Přednostní pořadí pro jiné právo
NE	Historická zástavní práva převzatá do KN
NE	Výměnek / Budoucí výměnek
NE	Ostatní finanční omezení
NE	Nájemní smlouva
NE	Pachtovní smlouva
NE	Stavba se zhoršeným technickým stavem
NE	Stavba dlouhou dobu neužívaná
NE	Stavba dlouhou dobu rozestavěná
NE	Stavba kapacitně předimenzovaná
NE	Výhrada vlastnického práva
NE	Výhrada zpětné koupě
NE	Výhrada zpětného prodeje
NE	Koupě na zkoušku
NE	Výhrada lepšího kupce
NE	Vzdání se náhrady škody na pozemku
NE	Zákaznická základna
NE	Podzemní stavba se samostatným účelovým určením
NE	Výhrada, že upevněný stroj není součástí nemovitosti
NE	Omezení při hospodaření a nakládání s věcí nemovitou v souvislosti s poskytnutím podpory z veřejných prostředků
NE	Zákaz zcizení nebo zatížení
NE	Jiné riziko

Vyhodnocení aktuálního nabývacího titulu

Aktuální nabývací titul neměl znalec k dispozici.

Vyhodnocení předchozího nabývacího titulu

Kupní smlouva uzavřená dne 28.07.2003 mezi prodávajícími Olgou Doležalovou, r.č. 445825/108 (id. 1/3), Miloslavem Doležalem, r.č. 651215/1679 (id. 1/3) a Petrem Doležalem, r.č. 720320/0455 (id. 1/3) a kupujícími Milanem Pelcnerem, r.č. 600320/0445 a Blankou Pelcnerovou, r.č. 636115/1610 (SJM), jejímž předmětem je prodej oceňované nemovitosti. Dle kupní smlouvy byl objekt nabyt za 800 000,- Kč. Vzhledem k tomu, že se v té době jednalo o objekt před nutnou následnou rekonstrukcí, že objekt byl prodán s dnes již neexistujícím věcným břemenem a že objekt byl odkoupen od tří podílových vlastníků, lze tuto cenu považovat za obvyklou v daném místě a čase.

Podklady

1. Objedávka provedení odhadu ceny oceňované nemovitosti, vyhotovil RNDr. Jiří Bureš, Ph.D., BFT Management, a.s. dne 06.02.2014.
2. Výpis z katastru nemovitostí pro okres Příbram, obec a k.ú. Milín, LV č. 692, vyhotovil objednatel ocenění dálkovým přístupem dne 07.10.2013.
3. Kopie katastrální mapy pro okres Příbram, obec a k.ú. Milín, mapový list PŘÍBRAM 0-4/32, vyhotovil Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram dne 25.01.2012 pod č. PU 827/12.
4. Informace o parcelách č. 946/3, 950/1 a 950/16 v k.ú. Milín (přístupová cesta), vyhotovil odhadce nahlédnutím do katastru nemovitostí prostřednictvím internetu dne 26.02.2014.
5. Kupní smlouva uzavřená dne 28.07.2003 mezi prodávajícími Olgou Doležalovou, r.č. 445825/108 (id. 1/3), Miloslavem Doležalem, r.č. 651215/1679 (id. 1/3) a Petrem Doležalem, r.č. 720320/0455 (id. 1/3) a kupujícími Milanem Pelcnerem, r.č. 600320/0445 a Blankou Pelcnerovou, r.č. 636115/1610 (SJM), jejímž předmětem je prodej oceňované nemovitosti.
6. Smlouva o nájmu nebytových prostor, uzavřená dne 01.05.2013 mezi pronajímatelem Blankou Pelcnerovou, r.č. 636115/1610 a nájemcem Quach Trong Hoa, IČ 47070510, jejímž předmětem je pronájem obchodu v 1. NP oceňované nemovitosti o výměře 38 m² na dobu neurčitou za cenu 4 000,- Kč/měsíc (bez služeb).
7. Místní šetření uskutečněné dne 11.02.2014, včetně fotodokumentace.
8. Informace o srovnatelných nemovitostech.

Přílohy

1. Výpis z katastru nemovitostí pro okres Příbram, obec a k.ú. Milín, LV č. 692, vyhotovil objednatel ocenění dálkovým přístupem dne 07.10.2013.
2. Kopie katastrální mapy pro okres Příbram, obec a k.ú. Milín, mapový list PŘÍBRAM 0-4/32, vyhotovil Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram dne 25.01.2012 pod č. PU 827/12.
3. Informace o parcelách č. 946/3, 950/1 a 950/16 v k.ú. Milín (přístupová cesta), vyhotovil odhadce nahlédnutím do katastru nemovitostí prostřednictvím internetu dne 26.02.2014.
4. 2x mapa oblasti.
5. Fotodokumentace oceňované nemovitosti ze dne 11.02.2014.

Místopis									
Poloha a význam obce v rámci ČR a regionu									
Obec Milín leží při silnici I. třídy č. 66 směr Příbram - Milín a při rychlostní komunikaci č. R4 směr Praha - Strakonice, 8 km jihovýchodně od správního centra - bývalého okresního města Příbrami a cca 64 km jihozápadně od centra hlavního města Prahy. V obci je rozšířená občanská vybavenost včetně zdravotnického zařízení, základní školy, pošty, služebny policie, kulturního domu a obchodů (i specializovaných). Obec je s okolím spojena hromadnou autobusovou i železniční dopravou, jezdící velmi dobře.									
Umístění v obci, dopravní dostupnost, občanská vybavenost, ...									
Umístění v obci		centrální část obce			Okolní zástavba		smíšená zástavba		
Oceňovaná nemovitost se nachází v úzkém centru obce, u místní komunikace, naproti obecnímu úřadu, v blízkosti restaurace, lékárny, zdravotního střediska a služebny policie.									
Dojezdová vzdálenost do správního centra (Krajské město)						64		km	
Hromadná doprava - četnost spojů				dostatečná frekvence spojů v průběhu celého dne					
Nákupní možnosti dostupné v místě				Ano					
Informace o nemovitosti									
Vnitřní řadový dům, půdorysného tvaru písmene „L“, s částečným podsklepením, o dvou nadzemních podlažích, s možností zřízení obytného podkroví, zděný, s dvorem a zahradou přístupnou přes průjezd domu. V objektu je umístěna prodejna potravin a bytová jednotka o velikosti 3+1 I. kategorie. Dům je cca 80 let starý, po částečné rekonstrukci z r. 2005. K nemovitosti přísluší domácí dílna a kolna.									
Přístup a příjezd k nemovitostem									
Přímo z přilehlé veřejné komunikace s chodníkem sestávající z parcel č. 946/3 (ostatní komunikace ve vlastnictví obce), č. 950/1 (silnice ve vlastnictví kraje) a č. 950/16 (silnice ve vlastnictví obce).									
Přístupová komunikace									
Přístup a příjezd k nemovitostem je po zpevněné komunikaci. Povrch: asfaltový. Příjezdová komunikace nevykazuje závady.									
Popis nemovitosti									
Počet PP	1	Počet NP	2	Počet podkroví	0	Zastavěná plocha 1. NP	150	m ²	
Počet bytových jednotek	1			RD je rozdělen dle zákona 72/1994 SB.			Ne		
Rodinný dům je v současném stavu běžně užitelný a obyvatelný						Ano			
Příslušenství									
Stavba		Popis				Výměra [m ²]		Stáří [roků]	
domácí dílna		zděná, jednopodlažní, zastřešená pultovou střechou opatřenou tvrdou taškovou krytinou, napojená na rozvod el.energie				29.2		cca 82	
kolna		zděná, jednopodlažní, pultová střecha, opatřená taškovou krytinou				9.2		cca 82	
Technický stav									
Budova RD		Stav		průměrný		Stáří roků		odhadem 82	
		Opotřebení odhadem		52 %					
Závažné technické nedostatky, nebo poruchy statiky, které mají zásadní vliv na životnost stavby								nevykazuje	
Minulé rekonstrukce									
Konstrukce		Rozsah						Rok provedení	
Střešní krytina		výměna (tvrdá tašková)						2005	
Krovy		oprava						2005	
Vnější omítky		oprava						2005	
Vnitřní omítky		z 60% nové, ze 40% oprava						2005	
Okna		z 80% nová (plastová), z 20% dřevěná špaletová						2005	
Dveře		repase						2005	
Podlahy		50% nové (keramické, plovoucí lamino)						2005	
Instalace		nové rozvody ZT a elektro, ze 70% nové rozvody ÚT						2005	
Nákladová cena (stavba bez opotřebení)									
Obestavěný prostor		1 260 m ³		Cena	4 500 Kč/m ³	Cena celkem	5 670 000 Kč		
Pozemky									
Pozemky tvořící funkční celek se stavbou									
Výměra		502 m ²		Cena pozemků	700 Kč/m ²	Cena celkem	351 000 Kč		

Inženýrské sítě			
Elektro	napojeno	Voda z řadu	napojeno
Voda ze studny	není	Kanalizace do řadu	napojeno
Kanalizace do žumpy	není	Kanalizace do septiku	není
Kanalizace do vlastní ČOV	není	Plyn	není
Dálkové vytápění	není		

Popis provedení budovy			
Konstrukce	Provedení	Konstrukce	Provedení
základy	kamenné	izolace proti zemní vlhkosti	s izolací vodorovnou v podlahách
svislé nosné konstrukce	zděné	stropy	klenbové a dřevěné trámové
krov	sedlový	střešní krytina	pálená tašková jednoduchá
obvodové stěny z vnitřní úpr. stěn	cihelného zdiva v tl. do 60 cm vápenná omítka štuková	vnější úpr. povrchů schodiště	omítka vápenná hladká s nástřikem betonové se stupni dřevěnými
okna	dvojitá dřevěná špaletová, plastová	dveře	hladké lakované a náplňové
podlahy obytných místn.	PVC, laminátové plovoucí	podlahy nebytových místn.	keramická dlažba
vytápění	ústřední s kotlem na pevná paliva	elektro	světelný a motorový rozvod
rozvod vody	studené a teplé	rozvod plynu	propan-butan v kuchyni
zdroj teplé vody	bojler		

Počet koupelen	1	Počet kuchyní	1
Vybavení koupelny		Vybavení kuchyně	
vana, umyvadlo		sporák kombinovaný, kuchyňská linka, digestoř	

Vybavení kuchyně součástí obvyklé ceny	Ne
--	----

Při ocenění nemovitostí pro účely zřízení zástavního práva, není vybavení kuchyně součástí obvyklé ceny

Počet samostatných WC	1
-----------------------	---

1. PP - výčet místností	plocha	koeficient KZp	započít. plocha
sklep	17.40 m ²	0.5	8.70 m ²
sklep	10.20 m ²	0.5	5.10 m ²
sklep	11.50 m ²	0.5	5.75 m ²
Součet ploch za podlaží	39.10 m²		19.55 m²

1. NP - výčet místností	plocha	koeficient KZp	započít. plocha
chodba	8.15 m ²	1.0	8.15 m ²
WC	0.95 m ²	1.0	0.95 m ²
schodiště samostatné vnitřní	8.70 m ²	1.0	8.70 m ²
kotelna	31.20 m ²	1.0	31.20 m ²
obchod	21.90 m ²	1.0	21.90 m ²
obchod	16.10 m ²	1.0	16.10 m ²
průjezd budovou	33.40 m ²	0.0	0.00 m ²
Součet ploch za podlaží	120.40 m²		87.00 m²

2. NP - výčet místností	plocha	koeficient KZp	započít. plocha
chodba	15.15 m ²	1.0	15.15 m ²
koupelna	6.45 m ²	1.0	6.45 m ²
kuchyně s jídel. koutem	20.70 m ²	1.0	20.70 m ²
obývací pokoj	33.70 m ²	1.0	33.70 m ²
ložnice	18.80 m ²	1.0	18.80 m ²
spíž	1.60 m ²	1.0	1.60 m ²
WC	1.40 m ²	1.0	1.40 m ²
pokoj	30.10 m ²	1.0	30.10 m ²
Součet ploch za podlaží	127.90 m²		127.90 m²

Celkem	plocha		započít. plocha
Součet ploch	287.40 m²		234.45 m²

Srovnávací metoda							
1. srovnatelná nemovitost							
Zdroj informace		realitní inzerce – nabídky: Real - servis CZ, s.r.o., datum vložení inzerátu 10.01.2014					
Konstrukční provedení		Stavba zděná					
Počet PP	0	Počet NP	2	Počet podkroví	0	Zastavěná plocha 1. NP	146.0 m ²
Podlahová plocha		200.0 m ²		Celková výměra všech pozemků		617.0 m ²	
Cena za nemovitost			2 800 000 Kč			14 000 Kč/m ²	
Redukce ceny			25 %				
Redukovaná cena			2 100 000 Kč			10 500 Kč/m ²	
Porovnání s nemovitostí oceňovanou							
Srovnatelná nemovitost, samostatně stojící na okraji stejné obce (o něco méně atraktivní lokalita), je nepodsklepená, o 2 NP, s možností zřízení obytného podkroví, obsahující 1x byt 2+1 a 1x byt 3+kk, oba I. kategorie se standardními zařizovacími předměty a garáží. Zděná stavba, o cca 40 let mladší, po částečné rekonstrukci (výměna oken ve 2. NP, nový kotel ÚT, nové keramické obklady a vana, betonové podlahy a částečné zateplení na půdě), s opotřebením o cca 10% menším než oceňovaná nemovitost. Připojena el. energie 230/400 V, vodovod, kanalizace a zemní plyn. Vytápění ÚT s kotlem na zemní plyn a krbem na tuhá paliva. Započitatelná podlahová plocha o cca 15% menší, pozemek o cca 23% větší. K nemovitosti nepřísluší vedlejší stavby.							



2. srovnatelná nemovitost							
Zdroj informace		realitní inzerce – nabídky: M&M reality holding, a.s., datum vložení inzerátu 16.02.2014					
Konstrukční provedení		Stavba zděná					
Počet PP	1	Počet NP	1	Počet podkroví	1	Zastavěná plocha 1. NP	150.0 m ²
Podlahová plocha			240.0 m ²			Celková výměra všech pozemků	1 729.0 m ²
Cena za nemovitost				2 750 000 Kč		11 500 Kč/m ²	
Redukce ceny				15 %			
Redukovaná cena				2 338 000 Kč		9 700 Kč/m ²	
Porovnání s nemovitostí oceňovanou							
Srovnatelná nemovitost, samostatně stojící v Kamenné (část obce Milín vzdálená 5 km, minimální občanská vybavenost, výrazně méně atraktivní lokalita), je z malé části podsklepená, přízemní, s obytným podkrovím, obsahující byt 5+2 I. kategorie se standardními zařizovacími předměty. Zděná stavba obdobného stáří, po částečné rekonstrukci obdobné úrovně z r. 2003 (fasáda, střešní krytina, kuchyně, koupelna), s podobným opotřebením. Připojena el. energie 230/400V, vodovod a vlastní jímka. Vytápění ÚT s kotlem na propan-butan a krbovými kamny na tuhá paliva. Započitatelná podlahová plocha o cca 2% větší, pozemek cca 3,4x větší. K nemovitosti přísluší garáž s dílnou a stodola.							



3. srovnatelná nemovitost

Zdroj informace		realitní inzerce – nabídky: M&M reality holding, a.s., datum vložení inzerátu 24.02.2014					
Konstrukční provedení		Stavba zděná					
Počet PP	1	Počet NP	1	Počet podkroví	0	Zastavěná plocha 1. NP	0.0 m ²
Podlahová plocha		170.0 m ²			Celková výměra všech pozemků		667.0 m ²
Cena za nemovitost		1 690 000 Kč			9 900 Kč/m ²		
Redukce ceny		0 %					
Redukovaná cena		1 690 000 Kč			9 900 Kč/m ²		

Porovnání s nemovitostí oceňovanou

Srovnatelná nemovitost, řadová krajní, stojící v Konětopech (část obce Milín vzdálená 3,5 km, minimální občanská vybavenost, výrazně méně atraktivní lokalita), je z malé části podsklepená, přízemní, s možností zřízení obytného podkroví, obsahující 1x byt 3+1 a 1x byt 2+1, oba I. kategorie, se standardními zařizovacími předměty. Zděná stavba obdobného stáří, po částečné rekonstrukci obdobné úrovně (kuchyně, sociální zařízení, povrchy podlah, krb a část oken ve větším bytě), s podobným opotřebením. Připojena el. energie 230/400V, vodovod a vlastní jímka. Vytápění ÚT s kotlem na tuhá paliva a krbem na tuhá paliva. Započítatelná podlahová plocha o cca 27% menší, pozemek o cca 33% větší. K nemovitosti přísluší malá stodola s garáží a kryté venkovní posezení.

**Vyhodnocení srovnávací metody**

Rozpětí redukovaných cen	9 700 - 10 500 Kč/m ²	1 690 000 - 2 338 000 Kč
Stanovená cena za 1 m ² v oceňované nemovitosti	10 000 Kč/m ²	

Cena za 1 m² v oceňované nemovitosti je stanovena mírně pod středem rozpětí i pod průměrem redukovaných jednotkových cen srovnatelných nemovitostí.

Informace ve vztahu k užívání nemovitosti, nebo jejího pronájmu

Nemovitost je	částečně pronajata třetí osobě
---------------	--------------------------------

Nájemné

Nájemní smlouva je uzavřena na dobu	neurčitou
Smlouva je uzavřena dne 01.05.2013. Dle této smlouvy je obchod v přízemí pronajat za cenu 4 000,- Kč/měsíc.	

Plocha	Výměra [m ²]	Kč/m ² /měsíc	Kč/m ² /rok
Prodejna	38.00	105.26	1 263.16
CELKEM	Výměra [m ²]	Kč/měsíc	Kč/rok
	38.00	4 000	48 000

Míra kapitalizace [%]	8.0	Je výše nájemného uvedená ve Smlouvě v místě a čase obvyklá	Ano
-----------------------	-----	---	-----

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 2.3.1990 pod č.j. Spr. 1104/89 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. čís. 2750/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů (náhradu mzdy) účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu č. 2012/2014.

Vypracoval	Ing. Pavla Knoblochová
Licence číslo	Pod Branou 7 261 01 Příbram I
0481	



Ing. Knoblochová
předseda

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.10.2013 10:35:02

Okres: CZ020B Příbram

Obec: 540757 Milín

Kat.území: 694975 Milín

List vlastnictví: 692

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM Pelcner Milan a Pelcnerová Blanka, 11. května 6, 26231 Milín	600320/0445 636115/1610	
SJM = společné jmění manželů		

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 14/3	350	zastavěná plocha a nádvoří		
4/2	152	zahrada		zemědělský půdní fond
Stavby				
Typ stavby				
Část obce, č. budovy		Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
Milín, č.p. 6		rod.dům		St. 14/3

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

k zajištění:

- 1) pohledávky na vrácení poskytnutého úvěru ve výši 1 500 000,- Kč s příslušenstvím ze Smlouvy o úvěru
- 2) budoucí pohledávky do celkové výše 2 250 000,- Kč ze Smlouvy o úvěru vzniklé ode dne uzavření Smlouvy o úvěru do 31.8.2037
- 3) budoucí pohledávky do celkové výše 2 250 00,- Kč ze Zástavní smlouvy vzniklé ode dne uzavření Zástavní smlouvy do 31.8.2012

AKCENTA, spořitelní a úvěrní	Parcela: St. 14/3	V-4766/2012-211
družstvo, Gočárova třída 312/52,	Parcela: 4/2	V-4766/2012-211
Pražské Předměstí, 50002 Hradec	Stavba: Milín, č.p. 6	V-4766/2012-211
Králové, RČ/IČO: 64946851		

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 21.08.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.08.2012.

V-4766/2012-211

o Zahájení exekuce

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

Pelcnerová Blanka, 11. května 6, 26231 Milín, RČ/IČO: 636115/1610

Z-11360/2013-604

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Jičín 023 EX-01560/2013 - 011 ze dne 14.08.2013.; uloženo na prac. Jičín

Z-11360/2013-604

o Zahájení exekuce

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

Pelcner Milan, 11. května 6, 26231 Milín, RČ/IČO: 600320/0445

Z-11360/2013-604

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Jičín 023 EX-

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.10.2013 10:35:02

Okres: CZ020B Příbram

Obec: 540757 Milín

Kat.území: 694975 Milín

List vlastnictví: 692

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

01560/2013 - 011 ze dne 14.08.2013.; uloženo na prac. Jičín

-

Z-11360/2013-604

o Zástavní právo exekutorské

pro pohledávku ve výši 1.497.514,10 Kč s přísl.

AKCENTA, spořitelni a úvěrni

Parcela: St. 14/3

Z-15544/2013-211

družstvo, Gočárova třída 312/52,

Parcela: 4/2

Z-15544/2013-211

Pražské Předměstí, 50002 Hradec

Stavba: Milín, č.p. 6

Z-15544/2013-211

Králové, RČ/IČO: 64946851

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti

Exekutorský úřad Jičín 023Ex-01560/2013 -064 ze dne 29.08.2013.

Z-15544/2013-211

o Exekuční příkaz k prodeji

nemovitosti

povinná: Blanka Pelcnerová, r.č. 636115/1610

Parcela: St. 14/3

Z-15543/2013-211

Parcela: 4/2

Z-15543/2013-211

Stavba: Milín, č.p. 6

Z-15543/2013-211

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Jičín 023Ex-01560/2013 -063 ze dne 29.08.2013.

Z-15543/2013-211

o Exekuční příkaz k prodeji

nemovitosti

povinný: Milan Pelcner, r.č. 600320/0445

Parcela: St. 14/3

Z-15543/2013-211

Parcela: 4/2

Z-15543/2013-211

Stavba: Milín, č.p. 6

Z-15543/2013-211

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Jičín 023Ex-01560/2013 -063 ze dne 29.08.2013.

Z-15543/2013-211

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst.

1 insolvenčního zákona)

Mgr. Bc. Igor Tomášek

Pelcner Milan, 11. května 6, 26231 Milín, RČ/IČO: 600320/0445

Z-72430/2013-101

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku KSPH 35 INS-18175/2013 A-10 ze dne 25.09.2013.; uloženo na prac. Praha

Z-72430/2013-101

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst.

1 insolvenčního zákona)

Mgr. Bc. Igor Tomášek

Pelcnerová Blanka, 11. května 6, 26231 Milín, RČ/IČO: 636115/1610

Z-72430/2013-101

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku KSPH 35 INS-18172/2013 A-10 ze dne 25.09.2013.; uloženo na prac. Praha

Z-72430/2013-101

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.10.2013 10:35:02

Okres: CZ020B Příbram

Obec: 540757 Milín

Kat.území: 694975 Milín

List vlastnictví: 692

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

D Jiné zápisy - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 28.07.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 28.07.2003.

V-3976/2003-211

Pro: Pelcner Milan a Pelcnerová Blanka, 11. května 6, 26231 Milín

RČ/IČO: 600320/0445
636115/1610

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
4/2	52911	152

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 Příbram, kód: 211.

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 07.10.2013 11:02:52

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:



Katastrální úřad pro Středočeský kraj,
Katastrální pracoviště Příbram

Okres
Příbram

Obec
Mlín

Kat. území
Mlín

Mapový list č.
PŘÍBRAM 0-4/32

Měřítko
1:1000

Podpis
Číslo
Razítko

KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY

Stav k
25.1.2012, 16:48:26

Vyhotovil
Vosmeková Blanka

Dne
25.01.2012 16:48:26



Informace o pozemku

Parcelní číslo: [946/3](#)
 Obec: [Milín \[540757\]](#)
 Katastrální území: [Milín \[694975\]](#)
 Číslo LV: [10001](#)
 Výměra [m²]: 419
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list: DKM
 Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
 Způsob využití: ostatní komunikace
 Druh pozemku: ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Obec Milín, 11.května 27, 26231 Milín

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ

Věcné břemeno (podle listiny)

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 26.02.2014 10:44:56.

© 2004 - 2014 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800/9, Kobyliisy, 18211 Praha 8

Verze aplikace: 5.0.0 build 1

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [950/1](#)
 Obec: [Milín \[540757\]](#)
 Katastrální území: [Milín \[694975\]](#)
 Číslo LV: [118](#)
 Výměra [m²]: 31192
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list: DKM
 Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
 Způsob využití: silnice
 Druh pozemku: ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Středočeský kraj, Zborovská 81/11, Smíchov, 15000 Praha 5

Hospodaření se svěřeným majetkem kraje

Podíl

Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace, Zborovská 81/11, Smíchov, 15021 Praha

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ

Věcné břemeno (podle listiny)

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 26.02.2014 10:44:56.

© 2004 - 2014 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8

Verze aplikace: 5.0.0 build 1

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	950/16
Obec:	Milín [540757]
Katastrální území:	Milín [694975]
Číslo LV:	10001
Výměra [m ²]:	448
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	silnice
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Obec Milín, 11.května 27, 26231 Milín

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 26.02.2014 10:44:56.

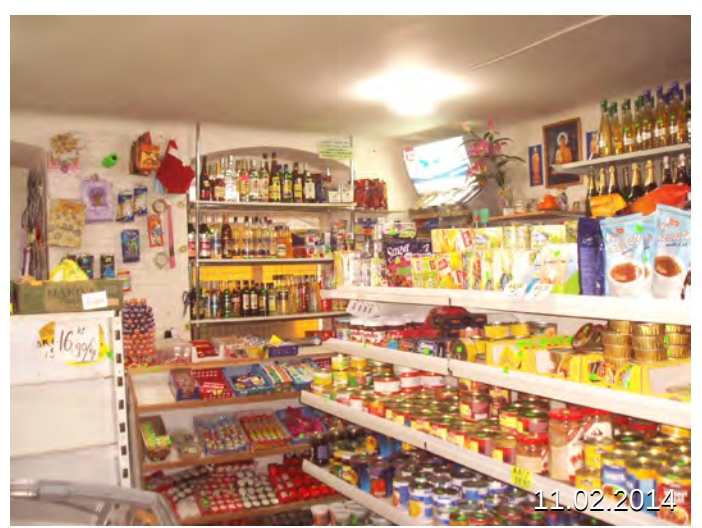
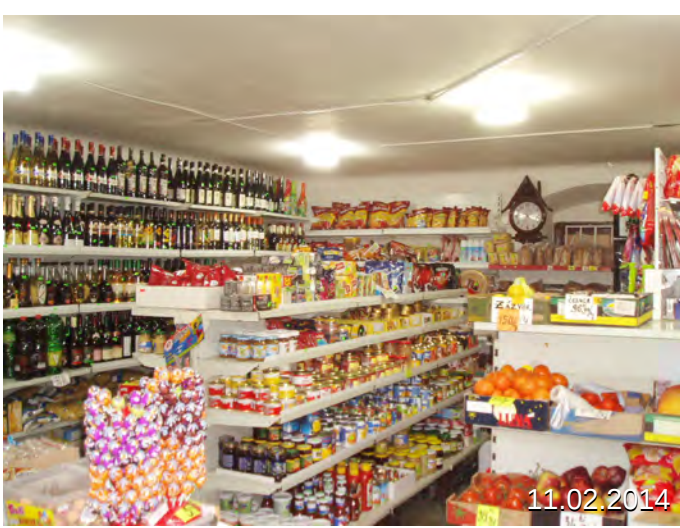
© 2004 - 2014 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8

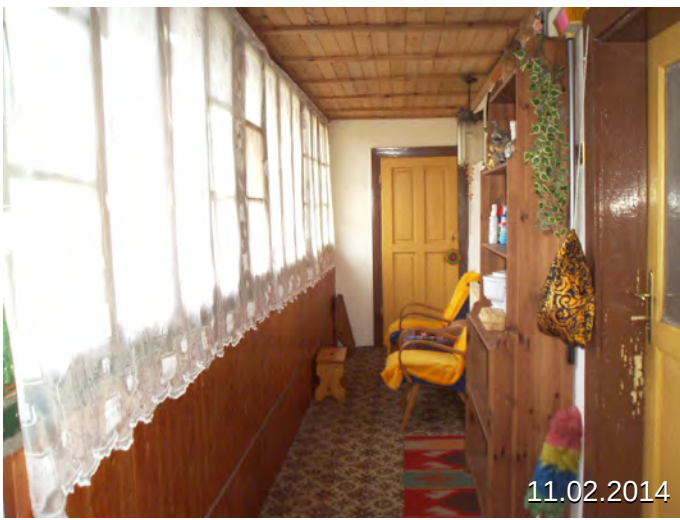
Verze aplikace: 5.0.0 build 1











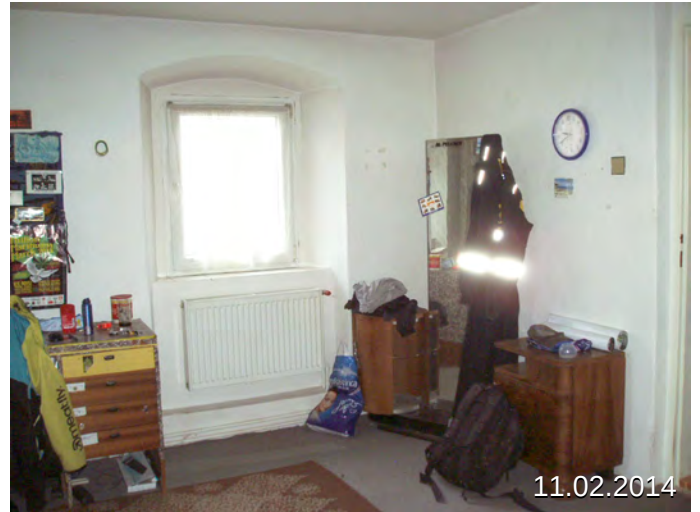
11.02.2014



11.02.2014



11.02.2014



11.02.2014



11.02.2014



11.02.2014



11.02.2014



11.02.2014

