

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 3044-3.35/16

obvyklé ceně nemovité věci rodinných domů čp. 92, 273 včetně příslušenství na pozemkových parcelách zast. plochy p.č. St.74/1, St. 302, zahrady p.č. 306 v k.ú. Mařenice, obec Mařenice, okres Česká Lípa

Objednavatel znaleckého posudku:

Administrace insolvenčí CITY TOWER v.o.s. ,
insolvenční dlužník - Martin Mildorf
Hvězdova 1716/2b
Praha 4

Účel znaleckého posudku:

stanovení možné dosažitelné obvyklé ceny nemovité věci rodinných domů čp. 9 a 273 včetně příslušenství na pozemkových parcelách zast. plochy p.č. St.74/1, St.302, zahrady p.č. 306 v k.ú. Mařenice, obec Mařenice, okres Česká Lípa za účelem insolvenčního řízení

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. podle stavu ke dni 9.4.2016 znalecký posudek vypracoval:

Vladimír Pauer
U Nových domů III-1
140 00 Praha 4

Počet stran: 9 včetně titulního listu, 13 příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 30.4.2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

určit obvyklou cenu nemovité věci rodinných domů čp. 92, 273 včetně příslušenství na pozemkových parcelách zast. plochy p.č. St.74/1, St. 302, zahrady p.č. 306 v k.ú. Mařenice, obec Mařenice, okres Česká Lípa

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	rodinné domy čp. 92 a 273 včetně příslušenství na pozemkových parcelách zast. plochy St. 74/1, St. 302, zahrady p.č. 306 v k.ú. Mařenice, obec Mařenice, okres Česká Lípa
Adresa předmětu ocenění:	Mařenice 471 56 Mařenice
Kraj:	Liberecký
Okres:	Česká Lípa
Obec:	Mařenice
Katastrální území:	Mařenice
Počet obyvatel:	340

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 9.4.2016 za přítomnosti insolvenčního dlužníka.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN KÚ Česká Lípa pro k.ú. Mařenice LV 56 včetně uvedení nabývacího titulu a jiných právních skutečností
- kopie katastrální mapy k.ú. Mařenice v oblasti oceňované nemovitosti v M 1:1000
- prohlídka rodinných domů čp. 92 a 273, pozemků a příslušenství
- skutečnosti a informace získané na místě samém
- pořízená fotodokumentace
- předchozí znalecké posudky z roku 2012
- provedená analýza trhu pro daný druh nemovitostí v daném místě a čase

5. Vlastnické a evidenční údaje

Martin Mildorf, r.č. 900425/2719

jediný vlastník

6. Dokumentace a skutečnost, místopis

K provedení ocenění nemovité věci rodinných domů čp. 92 a 273 vč. pozemkových parcel a příslušenství předložil objednatel posudku jen geodetické podklady. Veškeré dostupné informace o nemovitých věcech rodinných domů byly získány prohlídkou nemovitých věcí rodinných domů čp. 92 a 273, pozemkových parcel zastavěné plochy p.č. St.74/1, St. 302, zahrady p.č. 306. Stáří rodinných domů není doloženo jednoznačnými původními podklady, zpracovatel posudku proto stanovuje stáří rodinných domů na základě informací insolvenčního dlužníka, dochovaných stavebních prvků - zdivo sklepa, prvků krovu, fasády /čp.273/. Rodinné domy se dostaly do shledané podoby jednak jejich výstavbou a dále po provedených přestavbách a přístavbách /čp.92 - vstupní verandy s terasou a dvorní přístavby/ a rekonstrukcích - střešní krytina, okna/2012/, soc. vybavenost/2005/ domu čp. 273. Výstavba rodinných domů koncem a počátkem min. století - čp. 92 cca 120 let, čp. 273 v roce 1928 - 88 let. Rodinné domy byly při rekonstrukcích a přístavbách

současně i modernizovány - výměna oken, dveří, instalace, soc. vybavenost, krytina střechy zejména u čp. 273..... Stavební dokumentace rodinných domů není dostupná, proto byly nemovité věci rodinných domů kompletně zaměřeny. Rodinné domy tedy vykazují výsledky provedených přístaveb a rekonstrukčních zákroků. Insolvenční dlužník získal rodinné domy vč. pozemků a všeho příslušenství v roce 2011 na základě kupních smluv. Rodinné domy byly zpřístupněny insolvenčním dlužníkem a jeho rodičů. Insolvenční dlužník reagoval na výzvu znalce, rodinné domy s pozemky a příslušenstvím jsou užívány rozdílně, nemovitá věc rodinného domu čp. 92 včetně příslušenství a pozemkových parcel zast. plochy p.č. St. 74/1 a zahrady p.č. 306 není již dlouhodobě užívána. Rodinný dům čp. 273 s pozemkovou parcelou zast. plochy p.č. St. 302 je užívána plně k bydlení insolvenčním dlužníkem a jeho rodiny.

Bylo zjištěno, že pozemkové parcely zast. plochy a zahrady tvoří s rodinným domem čp. 92 a vším příslušenstvím jednotný funkční vlastnický celek. Rodinný dům čp. 273 vytváří jednotný funkční celek s vlastní pozemkovou parcelou zastavěné plochy p.č. St.302, pozemková parcela zahrady pč. 270/1 užívána spolu s rodinným domem čp. 273 a pozemkovou parcelou zahrady p.č. St. 302 je jiného vlastníka. Domy jsou domy obytnými a současně svým rozsahem rodinnými dle vyhl.č. 501/2006 Sb. Zpracovatel posudku pořídil fotodokumentaci rodinných domů vč. interiéru /viz. příloha/.

Prohlídkou nemovitých věcí bylo zjištěno, že rodinné domy vč. příslušenství a pozemkových parcel jsou postaveny v původní zástavbě podobných nemovitých věcí rodinných domů na východním okraji obce přilehlé k místní zpevněné komunikaci, přes tuto cestu již volné pozemky pastvin Lužických hor. Vždy ze dvou sousedních stran podobné rodinné nemovitosti. Přístup na pozemky nemovitých věcí a k rodinným domům je z této místní komunikace zpevněné asfaltem. Napojení nemovité věci jen na obecní vodovod a elektro, kanalizace do vlastních žump, plyn v obci není zaveden.

Na ploše pozemku u rodinného domu čp. 92 jsou provedeny jen běžné venkovní úpravy. Jde zejména o uliční plot pozemku z betonového prahu, ocel. sloupků a pletiva v rámech, uliční vrata ocelová s pletivem v rámu. Ploty pozemku pokud jsou ve vlastnictví insolvenčního dlužníka z ocel. sloupků a pletiva. Za domem zpevněná plocha z různých dlaždic. Za domem žumpa. V zahradě postavená taktéž nepoužívaná kolna zděná z tvárnic plynosilikátu, beze stropu, dveře svlakové, okna jednoduchá, bez napojení na sítě. Z přípojek jen obecní vodovod a elektro.

Pozemek nemovitosti rodinného domu čp. 92 je složen ze dvou pozemkových parcel zastavěné plochy pod a okolo domu a zahrady. V celku je pozemek kompaktního půdorysu nepravidelného lichoběžníka, přední hranice sousedí s místní příjezdovou komunikací. Ostatní strany sousedí s nemovitostmi podobných rodinných a rekreačních nemovitých věcí a jejich pozemků. Rodinný dům je postaven na uliční čáře tedy v přední jižní části pozemku. Pozemek je povrchově zásadně rovinný s náklonem jen velmi mírně od komunikace, povrchově neupravený zatravněný bez úpravy. Pozemek je řadový vnitřní v zastavěné části obce mezi uzavřenou venkovskou zástavbou. Pozemek u rodinného domu čp. 273 je jen pozemková parcela zastavěné plochy pod domem tvaru L obklopená pozemkovou parcelou jiného vlastníka, vstup do domu tedy přes cizí pozemek. V obci je zabezpečena jen základní infrastruktura. Obec napojena na okolí jen po silnici. Neblížší větší místa a města jsou Cvikov, Kunratice u Cvikova, Jablonné v Podještědí, Nový bor, dále jižněji bývalé okresní město Česká Lípa.

B. POSUDEK

1. Celkový popis oceňované nemovité věci

Rodinný dům čp 92

Nález:

Jde o ocenění rodinného domu obsahujícího dvě bytové jednotky o velikosti 2+1 se sociálním vybavením v přízemí a 3+1 v I. patře bez sociálního vybavení. Rodinný dům je samostatně stojící na řadovém vnitřním pozemku /viz.dřívě/, půdorysně obdélníkový podél komunikace, u dvorní strany provedena přízemní přístavba v níž je záchod a sklad otopu. U předního štítu vstupní veranda se zakrytou terasou v úrovni I. patra s ocelovým zábradlím. Dům není podsklepen, dále je dvoupodlažní, zastřešení je sedlovou střechou s eternitovou šablonovou krytinou, klempířské konstrukce úplné. Pultová střecha verandy s vlnitou živičnou krytinou, plochá střecha dvorní přístavby s plechovou krytinou z alukrytu bez klempířských konstrukcí. Vně domu hladká štuková omítka velmi zvětralá prostředím, beze soklu.

Dům je postaven tradiční zděnou technologií běžných tloušťek zdiva o tl. 45 cm, přístavby o tl. 30 cm, stropy jsou rovné polospalné s omítkou, schody do patra betonové teraccové. Běžné vnitřní štukové omítky. Podlahy velmi různorodé, v pokojích betonové s kobercem, provozní prostory s různorodými keramickými dlažbami. PVC ve spodní kuchyni a na terase. Okna dvojí, zdvojená, dveře hladké do ocel. zárubní. Vstupní dveře palubkové s průhledy do domu, terasu hladké dýhované. Kuchyně v přízemí s kuch. nábytkem, dřezem, teplá i studená voda, bez obkladu a možnosti vaření. Kuchyně v I. patře také s nábytkem, dřezem, sporák PB, průtokový ohříváč, keramický obklad. Umyvadlo se studenou vodou s keramickým obkladem. Koupelna v přízemí s litinovou vanou, ele. boilerem, keramický obklad a dlažba. Další umyvadlo v zadní příčné chodbě domu s keramickým obkladem. Záchod s WC mísou kombi bez obkladu. Vytápění je ústředního na TP, kotel osazen v příčné zadní chodbě. Napojení na inž. síť již zmíněno jen částečné /vodovod a elektro/.

Celkově je dům především z důvodu shledaného stavu v podstandardním provedení, dlouhodobě neužíván, neprováděná údržba, odpojena měřidla médií. V době prohlídky není rodinný dům obýván.

Výměra: /užitná plocha/

Užitná plocha místností byla zaměřena laserovým měřidlem

přízemí:

- vstupní veranda	2,14 m ²
- chodba	7,89 m ²
- kuchyně	5,58 m ²
- koupelna	6,29 m ²
- obýv. pokoj	9,39 m ²
- pokoj	11,85 m ²
- zadní chodba	2,94 m ²
- spíž	1,00 m ²
- přístavek - chodba	3,69 m ²
- záchod	1,36 m ²
- dílna	4,47 m ²

I. patro:	
- kuchyně	7,19 m ²
- pokoj	18,48 m ²
- pokoj	10,96 m ²
- pokoj	8,40 m ²
celkem	101,63 m ²

Výměra nebytových prostor krácena 1/2 /chodba, dílna, spíž/.

Rodinný dům čp. 273

Nález:

Postaven na vlastní pozemkové parcele zastavěné plochy jen pod půdorysem domu, okolní pozemková parcela je jiného vlastníka. Okolní pozemek je také řadový vnitřní. Dům je jednoduchého obdélníkového půdorysu přístavbou dřevěných kolny a dílny u zadní strany domu, rodinný dům je částečně podsklepen, je přízemní, zastřešení je sedlové se sedlovým štítem do ulice, přístavby se střechami pultovými. Střešní krytina z živice šindele, klempířské žlaby a svody, vnější úprava povrchu je omítka ze stříkaného kameniva a štukových lemování plocha a oken. Sokl z hrubé omítky.

Rodinný dům je zděný o tl. 45 cm, strop sklepa nespalný do I a žb. desky, ostatní stropy rovné polospalné, ve sklepě hrubé opadané omítky, ostatní hladké štukové, ve sklepě hrubá betonová podlaha, ostatní podlahy prkenné v pokojích s koberci, v koupelně a kuchyni beton s kobercem, to samé na záchodě. Schody do přízemí betonové, schody do podkroví, schody do podkroví dřevěné. Okna v domě nová typu euro, ve sklepě jednoduchá. Vnitřní dveře původní náplňové do dřevěných zárubní, vstupní dveře nové masivní náplňové. Kuchyně s kuch. nábytkem, dřezem, sporák plynový na PB, ele. boiler na TUV. Koupelna s vanou, umyvadlem, keramický obklad u zařizovacích předmětů. Vytápění rodinného domu je ústřední na TP. Napojení rodinného domu obdobné najako u čp. 92, jen za domem septik s odtokem do potoka.

Rodinný dům je v době ocenění užíván insolvenčním dlužníkem, nachází se v poměrně lepším stavebně technickém stavu po provedených údržbových zásazích.

Výměra: / užitná plocha/

Užitná plocha místností zaměřena laserovým měřidlem

podzemí:	
- sklepní prostory	10,21 m ²
přízemí:	
- kuchyně	17,33 m ²
- pokoj	21,88 m ²
- koupelna	7,78 m ²
- záchod	1,19 m ²
podkroví:	
- pokoj	17,62 m ²
- pokoj	17,15 m ²
celkem	93,16 m ²

Výměra nebytových prostor krácena 1/2 /sklep/

2. Výpočet obvyklé ceny, metoda ocenění - zdůvodnění

Rodinný dům čp. 92

obvyklá cena předmětné nemovité věci bude určena porovnáním dle § 2 odst.1 zákona na základě provedené srovnávací statistiky - analýzy trhu v daném místě a současném čase.

Byly porovnávány podobně /stejně/ velké rodinné domy v rozmezí užitné plochy od 80 - do 139 m² podlahové plochy původní výstavby míst. V obci samé tj. v Mařenicích byla shledána jedna aktuální nabídka porovnatelné nemovitosti, proto bylo šetření zaměřeno na neblížší okolí /do 5 km/ v obcích Nový Bor, Svor/2x/, Sloup, Cvikov/2x/, Radvanec a bylo shledáno celkem 8 nabídek porovnatelných rodinných domů. Možno tedy konstatovat, že počet porovnatelných rodinných domů jako reprezentantů porovnání je dostatečný. Z tohoto výběru v cenových nabídkách od 0,780 mil do 2,950 mil. Kč byl stanoven průměrný byt co do velikosti a co do ceny.

Ostatní známé metody zjištění obvyklé ceny tj. metody výnosové a věcné /nákladové/ nejsou pro určení obvyklé ceny tohoto typu nemovité věci vhodné pro jejich malou vypovídací hodnotu a zákonem je metoda porovnáním upřednostňována /§2/ pokud jsou pro ní nalezeny dostatečné tržní informace /viz. výše/.

Z těchto údajů pak vyplývá, že průměrná cena za 1 m² podlahové plochy bytu je 19.150,- Kč/m².

Obvyklá cena oceňovaného rodinného domu čp. 92 potom bude:

$$101,63 \text{ m}^2 * 19.150,- \text{ Kč/m}^2 = 1,946.214,- \text{ Kč}.$$

Statistika určení obvyklé ceny nemovitosti byla provedena za pomoci aktuálních nabídek v médiích a dle regionálně působících realitních kanceláří. Prakticky ve všech případech porovnávaných nemovitostí /i z fotodokumentace/ jde o rodinné domy jejichž vybavenost je alespoň na standardní úrovni a nemovité věci jsou okamžitě provozuschopné. Oceňovaný rodinný dům tohoto standardu plně nedosahuje. Proto se z tohoto důvodu se bude dále obvyklá cena upravovat stanoveným koeficientem vybavení 0,768 /viz. příložený výpočet/. Potom:

$$1,946.214,- \text{ Kč} * 0,768 = 1,494.692,- \text{ Kč}$$

Rodinný dům čp. 273

Stejnou cenovou statistikou byla stanovena i cena druhého rodinného domu čp. 273.

Obvyklá cen oceňovaného rodinného domu čp. 273 potom bude:

$$93,16 \text{ m}^2 * 19.150,- \text{ Kč/m}^2 = 1,784.014,- \text{ Kč}$$

Úprava koeficientem vybavenosti 0,894 /viz. příložený výpočet/. Potom:

$$1,784.014,- \text{ Kč} * 0,894 = 1,594.908,- \text{ Kč}$$

Pozemek

Takto určená obvyklá cena rodinných domů čp. 92 a 273 je včetně všeho příslušenství a pozemků, které jsou užívány spolu s rodinnými domy a vším příslušenstvím. Pozemky nemovitých věcí jsou o výměře:

Pro rodinný dům čp. 92:

- zastavěná plocha p.č. St. 74/1	190 m ²
- zahrada p.č. 306	1.034 m ²
celkem	1.224 m ² ,

pro rodinný dům čp. 273

- zastavěná plocha p.č. St. 302	88 m ² .
---------------------------------	---------------------

Pozemky u jednotlivých rodinných domů jsou výměrově rozdílné - viz. výpis z KN KÚ Česká Lípa. Pozemek u rodinného domu čp. 92 je o výměře 1.224 m² a je zásadně výměrově porovnatelný s pozemky porovnávaných nemovitých věcí jako reprezentantů porovnání, kde bylo dosaženo výměry 1.144 m². Rozdílná výměra pozemku se proto nebude dále ve výpočtu obvyklé ceny zohledňovat.

Obvyklá cena rodinného domu čp. 92 včetně příslušenství a pozemků je	1,494.692,- Kč.
--	-----------------

Pozemek u rodinného domu čp. 273 tvoří jen pozemková parcela p.č. St. 302 o výměře 88 m², protože okolní pozemková parcela zahrady je jiného vlastníka. V tomto případě bude nutno chybějící výměru pozemku od obvyklé ceny rodinného domu odečíst. Dále tato skutečnost vyvolává budoucí právní závady na nemovité věci rodinného domu čp. 273 a pozemkové parcely p.č. St. 302 např. z důvodu nezajištěného přístupu do rodinného domu čp. 273 /nutnost uvalení věcných břemen, koupě části pozemku, atd./.

Stejnou porovnávací statistikou byla zjištěna i obvyklá cena pozemků v porovnatelném prostředí, místě a čase, podobné výměře a napojení na infrastrukturu. Touto statistikou bylo shledáno 8 nabízených pozemků pro bydlení, z toho ve vlastních Mařenicích žádný pozemek. V okolních místech pak byly shledány nabídky pozemků v Krompachu, Svoru a Cvikově/5x/ ve výměrách od 519 do 1.500 m² a v nabízených cenách od 250 do 1.040,- Kč/m². Z těchto údajů pak vychází zaokrouhlená průměrná cena ve výši 420,- Kč/ m².

Cena pozemku podstandardní výměry:

Výměry porovnávaných nemovitých věcí rodinných domů dle statistiky je 1.144 m². Výměra pozemku nemovité věci je 88 m². Rozdíl ve výměrách je 1.056 m².

Výpočet:

$$1.056 \text{ m}^2 * 420,- \text{ Kč/m}^2 = 443.520,- \text{ Kč}$$

Obvyklá cena nemovité věci rodinného domu čp. 273 po odpočtu podstandardní výměry pozemku je	1,151.388,- Kč
--	----------------

Obvyklá cena rodinných domů č.p. 92 a 273 je	2,646.080,- Kč
--	----------------

Takto určená obvyklá cena nemovitých věcí porovnatelnou metodou se upraví z důvodu, že shledané ceny jsou ceny pouze z nabídek prodeje nemovitých věcí jak rodinných domů tak i pozemků. Dále je třeba brát v úvahu i náklady spojené s prodejem a převodem nemovité věci tj. provize, poplatky, právní služby a úkony, daně a konečně i možná smluvní dohody stran obchodu. Vzhledem ke stavu nemovitosti, místu položení, napojení na inž. síť a celkovému prostředí v regionu v našem případě o 10% /celorepublikový průměr rozdílu mezi cenou nabídkovou a skutečně dosaženou při uzavření kontraktu je pro rodinné domy 15%/. Potom:

2,646.080,- Kč *1,0-0,10/ =

2,381.472,- Kč.

Pro informaci uvádím obvyklé ceny rodinných domů samostatně:

- rodinný dům čp. 92 včetně pozemků a příslušenství:	1,345.223,- Kč
- rodinný dům čp. 273 včetně pozemkové parcely zastavěné plochy	1,036.249,- Kč

C. CENOVÉ VYJÁDŘENÍ PODÍLU VLASTNICTVÍ

Insolvenční dlužník je jediným vlastníkem oceňovaných nemovitých věcí rodinných domů čp. 92 a 273 včetně příslušenství a pozemkových parcel zastavěné plochy p.č. St.74/1, St. 302 a zahrady p.č. 306 v k.ú. Mařenice. Proto nebude obvyklá cena nemovitých věcí z tohoto důvodu optimalizována /prodej menšinového podílu vlastnictví/.

D. OCENĚNÍ ZÁVAD A PRÁV S NEMOVITOSTÍ SPOJENÝCH

Po prostudování všech informací a podkladů o nemovitých věcí rodinných domů čp. 92, 273 atd. v k.ú. Mařenice bylo zjištěno, že mimo toto insolvenční řízení je na nemovité věci uvaleno jedno zástavní právo smluvní k zajištění pohledávky pro finanční instituci, které nemá vliv na výši určené obvyklé ceny nemovité věci.

Zpracovatel ocenění obvyklou cenou proto navrhuje po provedení předchozího výpočtu na základě porovnání, aby obvyklá cena nemovitých věcí rodinných domů čp.9, 2732 včetně příslušenství a pozemkových parcel zastavěné plochy p.č. St.74/1, St.302, zahrady p.č.306 v k.ú. Mařenice byla určena ke dni podání znaleckého posudku a po zaokrouhlení na částku následovně:

pro rodinný dům čp. 92 vč. příslušenství a pozemkových parcel p.č.. St. 74/1 a zahrady p.č. 306

1,345.223,- Kč

pro rodinný dům čp. 273 a pozemkové parcely zastavěné plochy p.č. 302

1,036.249,- Kč

Celkem potom po zaokrouhlení:

2,380.000,- Kč.

tj. slovy: dvamilionytřistaosmdesáttisíc korun českých

Seznam příloh

- výpis z KN KÚ Česká Lípa pro k.ú. Mařenice na LV 56
- informační mapa okolí obce Mařenice
- kopie katastrální mapy k.ú. Mařenice v M 1:1000 v okolí nemovité věci
- výpočet koeficientu vybavení rodinných domů čp. 92 a 273
- fotodokumentace

Popis fotodokumentace

- | | |
|--|--|
| 1/ rodinný dům čp. 92 - pohled z ulice | 13 a 14/ rodinný dům čp. 273 - pohledy z ulice |
| 2/ -,-,- - pohled ze zahrady | 15/ sklep rodinného domu |
| 3/ vedlejší stavba kolny | 16/ kuchyně |
| 4/ koupelna | 17/ obývací pokoj |
| 5/ záchod | 18/ ložnice v podkroví |
| 6/ kuchyně v I. patře | 19/ koupelna |
| 7/ pokoj v přízemí | 20/ záchod |
| 8/ kuchyně v přízemí | |
| 9/ zadní chodba s kotlem ÚT | |
| 10 - 12/ pokoje v I. patře | |

V Praze 30.4.2016

Vladimír Pauer
U Nových domů III-1
140 00 Praha 4



D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze, ze dne 8.6.1983, pod č.j. Spr. 968/83, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3044-3.35/16 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3044-3.35/16.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.02.2016 14:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: 0 pro Administrace insolvenční CITY TOWER, v.o.s.

Okres: CZ0511 Česká Lípa

Obec: 561827 Mařenice

at.území: 692174 Mařenice

List vlastnictví: 56

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

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Mildorf Martin, č.p. 273, 47156 Mařenice	900425/2719	

Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 74/1	190	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: Mařenice, č.p. 92, bydlení				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 74/1				
St. 302	88	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: Mařenice, č.p. 273, bydlení				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 302				
306	1034	zahrada		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond

1 Jiná práva - Bez zápisu

Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro	Povinnost k
---------------	-------------

› Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky s přísl. - meziúvěr do výše 2.100.000,- Kč a budoucí pohledávky - úvěr do výše 1.260.000,- Kč.

Českomoravská stavební spořitelna, a.s., Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10, RČ/IČO: 49241397	Parcela: St. 302	V-3413/2012-501
	Parcela: St. 74/1	V-3413/2012-501
	Parcela: 306	V-3413/2012-501

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.0854246601/1 ze dne 06.08.2012.
Právní účinky vkladu práva ke dni 06.08.2012.

V-3413/2012-501

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

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

Mildorf Martin, č.p. 273, 47156 Mařenice, RČ/IČO: 900425/2719

Z-427/2015-501

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajského soudu v Ústí nad Labem- pobočka v Liberci č.j. KSLB86 INS-34434/2014 -A-9 ze dne 22.01.2015. Právní účinky zápisu ke dni 22.01.2015. Zápis proveden dne 27.01.2015; uloženo na prac. Česká Lípa

Z-427/2015-501

Jiné zápisy - Bez zápisu

lomby a upozornění - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa, kód: 501.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.02.2016 14:15:02

Okres: CZ0511 Česká Lípa

Obec: 561827 Mařenice

Kat.území: 692174 Mařenice

List vlastnictví: 56

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

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

istina

o Smlouva kupní ze dne 28.04.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.05.2011.

V-2004/2011-501

Pro: Mildorf Martin, č.p. 273, 47156 Mařenice

RČ/IČO: 900425/2719

o Smlouva kupní ze dne 30.04.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.05.2011.

V-2005/2011-501

Pro: Mildorf Martin, č.p. 273, 47156 Mařenice

RČ/IČO: 900425/2719

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

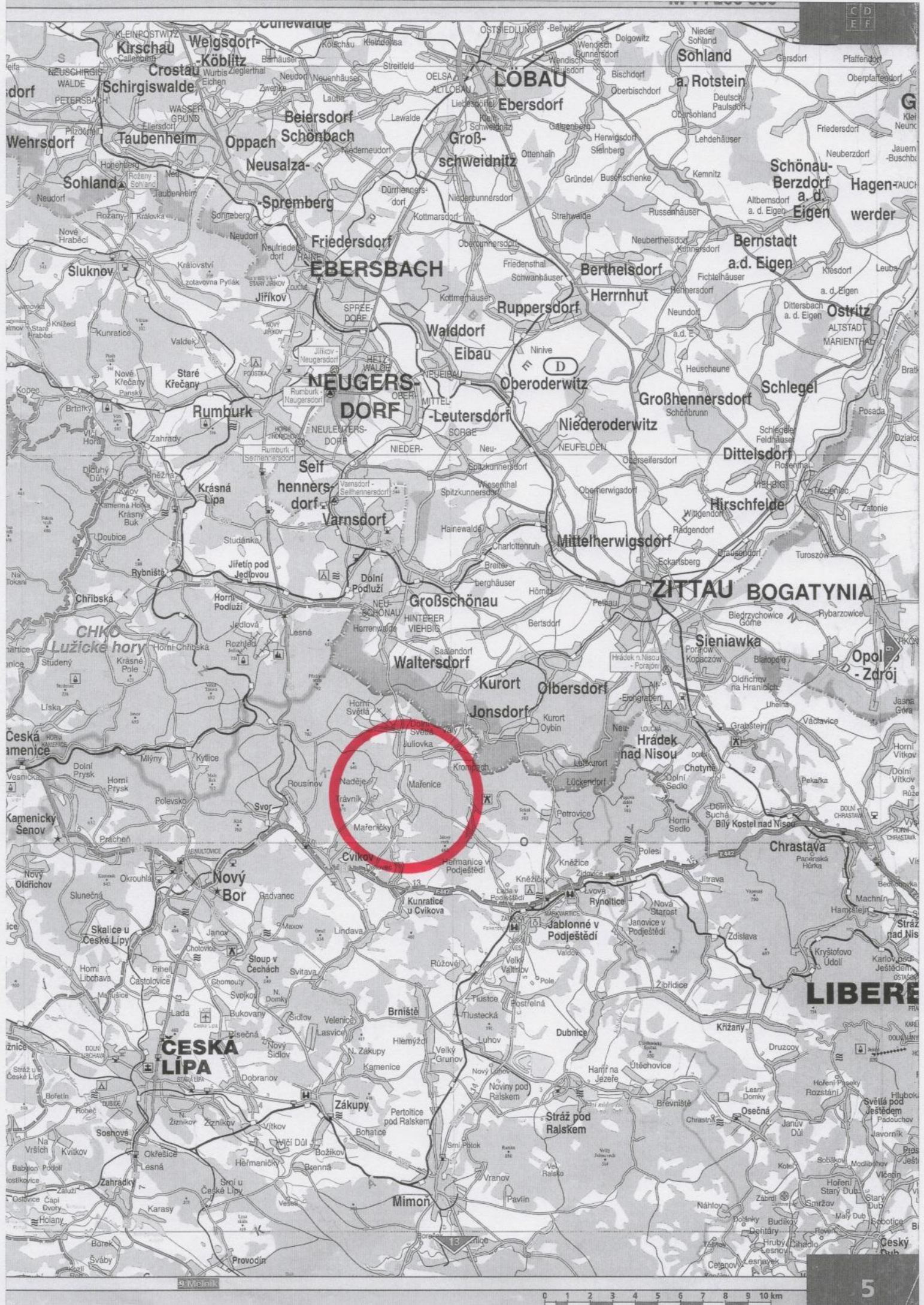
Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
306	85201	1034
okud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován		

emovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa, kód: 501.

yhotovil:

Vyhotoveno: 16.02.2016 14:36:19

eský úřad zeměměřický a katastrální - SCD





Rodinný dům čp. 92 v k.ú. Mařenice

Výpočet koeficientu vybavení:

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy:	P	7,10	100,00	0,46	3,27
2. Zdivo:	P	22,30	30,00	0,46	3,08
	S	22,30	70,00	1,00	15,61
3. Stropy:	S	8,40	100,00	1,00	8,40
4. Střecha:	S	5,20	100,00	1,00	5,20
5. Krytina:	P	3,20	100,00	0,46	1,47
6. Klempířské konstrukce:	S	0,80	100,00	1,00	0,80
7. Vnitřní omítky:	S	6,20	100,00	1,00	6,20
8. Fasádní omítky:	P	3,10	100,00	0,46	1,43
9. Vnější obklady:	C	0,40	100,00	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady:	P	2,30	100,00	0,46	1,06
11. Schody:	S	2,40	100,00	1,00	2,40
12. Dveře:	S	3,30	100,00	1,00	3,30
13. Okna:	S	5,20	100,00	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností:	P	2,20	100,00	0,46	1,01
15. Podlahy ostatních místností:	S	1,10	100,00	1,00	1,10
16. Vytápění:	S	4,40	100,00	1,00	4,40
17. Elektroinstalace:	P	4,10	100,00	0,46	1,89
18. Bleskosvod:	S	0,60	100,00	1,00	0,60
19. Rozvod vody:	S	3,00	100,00	1,00	3,00
20. Zdroj teplé vody:	S	1,80	100,00	1,00	1,80
21. Instalace plynu:	C	0,50	100,00	0,00	0,00
22. Kanalizace:	S	2,80	100,00	1,00	2,80
23. Vybavení kuchyně:	P	0,50	100,00	0,46	0,23
24. Vnitřní vybavení:	P	5,10	100,00	0,46	2,35
25. Záchod:	P	0,40	100,00	0,46	0,18
26. Ostatní:	C	3,60	100,00	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů:					76,78
Hodnota koeficientu vybavení :					0,7678

Ropdinn dům čp. 273 v k.ú. Mařenice

Výpočet koeficientu vybavení:

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy:	P	8,20	100,00	0,46	3,77
2. Zdivo:	S	21,20	100,00	1,00	21,20
3. Stropy:	S	7,90	100,00	1,00	7,90
4. Střecha:	S	7,30	100,00	1,00	7,30
5. Krytina:	S	3,40	100,00	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce:	S	0,90	100,00	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky:	S	5,80	100,00	1,00	5,80
8. Fasádní omítky:	S	2,80	100,00	1,00	2,80
9. Vnější obklady:	C	0,50	100,00	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady:	S	2,30	100,00	1,00	2,30
11. Schody:	S	1,00	100,00	1,00	1,00
12. Dveře:	S	3,20	100,00	1,00	3,20
13. Okna:	S	5,20	100,00	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností:	P	2,20	100,00	0,46	1,01
15. Podlahy ostatních místností:	S	1,00	100,00	1,00	1,00
16. Vytápění:	S	5,20	100,00	1,00	5,20
17. Elektroinstalace:	S	4,30	100,00	1,00	4,30
18. Bleskosvod:	C	0,60	100,00	0,00	0,00
19. Rozvod vody:	S	3,20	100,00	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody:	S	1,90	100,00	1,00	1,90
21. Instalace plynu:	C	0,50	100,00	0,00	0,00
22. Kanalizace:	S	3,10	100,00	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně:	S	0,50	100,00	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení:	S	4,10	100,00	1,00	4,10
25. Záchod:	S	0,30	100,00	1,00	0,30
26. Ostatní:	C	3,40	100,00	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů:					89,38
Hodnota koeficientu vybavení :					0,8938



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18



19



20