ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 039932/2026

Obor/odvětví/specializace: ekonomika, ceny a odhady nemovitostí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Byt číslo jednotky 181/2 (garáž), 181/28 (byt) s podílem 1561/155495 na společných částech domu a spoluvlastnický podíl 9169/155495 na pozemku parcelní číslo st.276, 288/2 a 288/5 v katastrálním území a obci Jabkenice.

Znalec: Ing. Zbyněk Dlask
J. K. Tyla 1282, 277 11 Neratovice

Číslo posudku v evidenci znalce: 4248-58/2026

Zadavatel: Exekutorský úřad Mělník, IČ: 66242762
Havlíčkova 329, 27601 Mělník

Číslo jednací: 031 Ex 485/24-99

CENA ZJIŠTĚNÁ	**3 274 850 Kč**
OBVYKLÁ CENA	**3 585 150 Kč**

Počet stran: 31 **Počet vyhotovení:** 1 **Vyhotovení číslo:** 1

Podle stavu ke dni: 2.6.2026 **Vyhotoveno:** V Neratovicích 19.9.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Vypracování znaleckého posudku na cenu v místě a čase obvyklou, a to bytu číslo jednotky 181/2 (garáž), 181/28 (byt) s podílem 1561/155495 na společných částech domu a spoluvlastnický podíl 9169/155495 na pozemku parcelní číslo st.276, 288/2 a 288/5 v katastrálním území a obci Jabkenice.

1.2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovitých věcí pro provedení exekuce, k č.j.: 485/24 Soudní exekutor JUDr. Roman Chaloupka.

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

Zadavatelem znaleckého posudku byly poskytnuty údaje o vlastnictví pozemku, informace z územně plánovací dokumentace a podklady pro ocenění cenou obvyklou porovnávací metodou. Tyto podklady mají kladný vliv na přesnost závěrů posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 2.6.2026 za přítomnosti znalce v součinností se zástupcem správce SVJ, povinná z exekuce nebyla přítomna.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Zdrojem informací o oceňovaném pozemku jsou identifikační, geodetické a popisné údaje katastru nemovitostí, níže uvedené informační zdroje poskytnuté zadavatelem, údaje zjištěné znalcem při místním šetření a údaje zjištěné znalcem z veřejných informačních zdrojů. Zdrojem využitých dat je rovněž oceňovací vyhláška.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Usnesení o ustanovení znalce spisová značka: 031 Ex 485/24 - 99 Exekutorského úřadu Mělník se sídlem Havlíčkova 329, 276 01 Mělník ze dne 7.5.2026
- údaje ze souboru geodetických a popisných informací katastru nemovitostí
- měřický náčrt, kterým byl geometricky a polohově určen oceňovaný pozemek
- územní plán obce- plochy BH-bydlení hromadné
- digitální technická mapa kraje - výřez lokality
- údaje z místního šetření a fotodokumentace

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Data uvedená ve výčtu zdrojů tohoto ocenění jsou doložena údaji z veřejných seznamů (katastru nemovitostí a registru smluv MVČR), dokumenty v elektronické podobě poskytnuté zadavatelem a zjištěnými údaji z místního šetření včetně fotodokumentace, a proto jsou věrohodná.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu
Cena zjištěná podle cenového předpisu vyhlášky MF č.441/2013 Sb., v platném znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.
Obvyklá cena
Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zdroje informací o oceňovaných pozemcích jsou identifikační, geodetické a popisné údaje katastru nemovitostí, níže uvedené informační zdroje poskytnuté zadavatelem, údaje zjištěné znalcem při místním šetření a údaje zjištěné znalcem z veřejných informačních zdrojů.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Zjištěná a poskytnutá data byla využita a zpracována postupy podle příslušných ustanovení zákona o oceňování majetku a oceňovací vyhlášky s přihlédnutím k oceňovacím zásadám požadovaným zadavatelem.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje:	kraj Středočeský, okres Mladá Boleslav, obec Jabkenice, k.ú. Jabkenice
Adresa nemovité věci:	Jabkenice 181, 294 45 Jabkenice

Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo k oceňované nemovité věci evidované ve veřejném seznamu - katastru nemovitostí, je považováno za odpovídající skutečnému právnímu stavu.

Dokumentace a skutečnost

Bytový dům je stavba, ve které je více než 3 samostatné byty a jejímž hlavním účelem je bydlení. Oceňovaná stavba budova Jabkenice č.p.181 odpovídá uvedené definici bytového domu.

Místopis

Zeměpisné souřadnice středu bytového domu v souřadnicovém systému ETRS89 jsou 50°19'37.58"N, 15°00'47.77"E.
Nadmořská výška povrchu pozemku ve výškovém systému Balt po vyrovnání je 228m.n.m.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha		☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada		☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☒ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže	☐ jiné
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna	☐ ostatní
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☒ / ☐ plyn	
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon	☐ dálkové vytápění	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):		☐ MHD	☐ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):		☒ dálnice/silnice I. tř.		☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:		úzké centrum - historická část		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace		

Přístup přes pozemky

287/1	Obec Jabkenice, č. p. 136, 29445 Jabkenice
484/1	Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace, Zborovská 81/11, Smíchov, 15000 Praha 5

Celkový popis nemovité věci

Oceňované pozemky a bytový dům jsou situovány v centrální části obce při hlavní průjezdní komunikace obcí silnici III. třídy č.27515.
Bytový dům postavený v roce 1993 rekonstruovaný v roce 2017 s oceňovaným bytem a garáží je zjevně udržovaný v dobrém stavebně technickém stavu.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Ostatní rizika: nejsou

NE	Nemovitá věc není pronajímána

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. LV 337 pro k.ú. Jabkenice

2. LV 506 pro k.ú. Jabkenice

3. Bez zařazení do částí

3.1. Byt číslo jednotky 181/2 A.4.1.v k.ú. Jabkenice
3.1.1. Oceňovaný byt
3.1.2. Podíly na pozemcích parcelní číslo st.276, 288/2 a 288/5
3.2. Garáž 181/2 A.1.12 v k.ú. Jabkenice

Obsah ocenění na tržních principech

Spoluvlastnický podíl 9169/155495 na pozemcích parcelní číslo st.276, 288/2 a 288/5, jednotky č.181/2 (garáž) a 181/28 (byt) s podílem 7575/155495 na společných částech domu Jabkenice č.p.181, a spoluvlastnický podí vše v k.ú. a obci Jabkenice

1. LV 337 pro k.ú. Jabkenice

Jednotka č. 181/2 s podílem 1561/155495 na společných částech domu Jabkenice č.p.181 a jednotka č. 181/28 s podílem 7608/155495 na pozemcích parcelní číslo st.276, 288/2 a 288/5

2. LV 506 pro k.ú. Jabkenice

3. Bez zařazení do částí

3.1. Porovnávací hodnota

3.1.1. Byt číslo jednotky 181/2 (garáž), 181/28 (byt) a spoluvlastnický podíl 9169/155495 na pozemku parcelní číslo st.276, 288/2 a 288/5 v katastrálním území a obci Jabkenice.

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Četnost vzorků využitelných cenových údajů pro využití porovnávací metody je dostatečná. Po dále popsaných korekcích byla stanovena výsledná cena obvyklá aritmetickým průměrem. Po výpočtu ceny zjištěné podle oceňovací vyhlášky byl výsledek porovnán s výsledkem porovnávací metody a lze konstatovat vzájemnou přiměřenost.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Byt číslo jednotky 181/2 (garáž), 181/28 (byt) a spoluvlastnický podíl 9169/155495 na pozemku parcelní číslo st.276, 288/2 a 288/5 v katastrálním území a obci Jabkenice.
Adresa předmětu ocenění:	Jabkenice 181 294 45 Jabkenice
LV:	337 a 506
Kraj:	Středočeský
Okres:	Mladá Boleslav
Obec:	Jabkenice
Katastrální území:	Jabkenice
Počet obyvatel:	499

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **3 973,00 Kč/m^2**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel - 499 obyvatel v obci	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu.	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech - Vzdálenost obce je 13 km od Mladé Boleslavi a 15km od Nymburku.	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - V obci Jabkenice jsou rozvody elektřiny, vody, kanalizace, zemního plynu a telekomunikačního zařízení.	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka - V obci jsou autobusové zastávky.	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu.	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **729,00 Kč/m²**

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce - Vzhledem k malé četnosti převodů vlastnického práva k nemovitostem v obci lze považovat nabídku za vyrovnanou s poptávkou.	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku - Jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku.	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území - Stavebně stabilizované území.	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu - Právní vztahy k oceňovaným nemovitostem jsou uspořádané.	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) =$ **0,648**

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1,000}$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití - možnost komerčního pronájmu	III	0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Blízkost Mladé Boleslavi a Nymburka je velmi výhodná z hlediska pracovní nabídky. Zohledněno v polovoně rozpětí úpravy.	III	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,091}$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Koeficient $\mathbf{pp = I_T * I_P = 0,707}$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Koeficient $\mathbf{pp = I_T * I_P = 1,091}$

1. LV 337 pro k.ú. Jabkenice

Spoluvlastnický podíl 9169/155495 na pozemcích parcelní číslo st.276, 288/2 a 288/5, jednotky č.181/2 (garáž) a 181/28 (byt) s podílem 7575/155495 na společných částech domu Jabkenice č.p.181, a spoluvlastnický podí vše v k.ú. a obci Jabkenice

2. LV 506 pro k.ú. Jabkenice

Jednotka č. 181/2 s podílem 1561/155495 na společných částech domu Jabkenice č.p.181 a jednotka č. 181/28 s podílem 7608/155495 na pozemcích parcelní číslo st.276, 288/2 a 288/5

3.1. Byt číslo jednotky 181/2 A.4.1.v k.ú. Jabkenice

3.1.1. byt

Jednotka č.181/2 s popisem jednotky v prohlášení vlastníka označeném jako A.4.1. je umístěný ve 4. nadzemním podlaží bytového domu Jabkenice č.p.181. Součástí jednotky je veškerá vnitřní instalace (potrubní rozvody vody včetně vodoměru a uzavíracích ventilů, plynu, elektroinstalace, odpady apod.) K vlastnictví dále patří nášlapné vrstvy podlah a stropního vystrojení prostor v místnostech bytu, nenosné příčky, vnitřní dveře a vnitřní okna nacházející se uvnitř jednotky, veškeré vnitřní technologické vybavení jednotky (příprava pro světla, zásuvky, vypínače, zdroje tepla, radiátory a pod.). Jednotka je ohraničena vnitřní stranou obvodových zdí, vstupních dveří a oken.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 (jiná stavba § 23) porovnávací metoda
Poloha objektu:	Středočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	33 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2017
Základní cena ZC (příloha č. 27):	63 079,- Kč/m^2

Podlahové plochy bytu	**koeficient dle typu podlahové plochy**	
zádveří:	4,98 * 1,00 =	4,98 m^2
WC:	1,34 * 1,00 =	1,34 m^2
obývací pokoj, kuchyně, jídelna:	32,26 * 1,00 =	32,26 m^2
chodby:	4,68 * 1,00 =	4,68 m^2
ložnice:	14,10 * 1,00 =	14,10 m^2
koupelna:	6,57 * 1,00 =	6,57 m^2
ložnice:	9,47 * 1,00 =	9,47 m^2
komora č.C.1.07:	2,68 * 0,10 =	0,27 m^2
komora č.A.1.34:	2,27 * 0,10 =	0,23 m^2
Započítaná podlahová plocha bytu:		73,90 m^2

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
1. Typ stavby: Budova - panelová, zateplená	III	0,00
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Příslušenství zvyšující cenu bytu (např. venkovní parkovací stání) - Současné vlastnictví garáže k bytu.	III	0,10
4. Umístění bytu v domě: 1.PP nebo 5.NP a vyšší bez výtahu - 4. podlaží	I	-0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem - okna na jih, východ a západ	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00

7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové - Ústřední s kotlem na zemní plyn.	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou - Hodnoceno neutrálně s předpokladem dobrého stavu bytu.	II	1,00

Koeficient pro stavby 9 let po celkové rekonstrukci:

$s = 1 - 0{,}005 * (9 + 15) =$ **0,880**

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{9} V_i) * V_{10} * 0{,}880 =$ **0,950**

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $\mathbf{I_T}$ **= 0,648**

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ **= 1,091**

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 63 079,- Kč/m^2 * 0,950 = 59 925,05 Kč/m^2

CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 73,90 m^2 * 59 925,05 Kč/m^2 * 0,648 * 1,091= 3 130 780,35 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 3 130 780,35 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

3.1.2. Podíly na pozemcích parcelní číslo st.276, 288/2 a 288/5

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T}$ **= 0,648**

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ **= 1,091**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,01
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku nad 15 % - ostatní orientace	II	-0,01
3. Ztížené základové podmínky: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	IV	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park	III	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	I	0,00

Index omezujících vlivů $\mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i =$ **0,970**

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 0,648 * 0,970 * 1,091 = **0,686**

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	729,-	0,686		500,09

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 276	712	500,09	356 064,08
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	288/2	1 177	500,09	588 605,93
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	288/5	10	500,09	5 000,90
Stavební pozemky - celkem			1 899		**949 670,91**

Podíly na pozemcích parcelní číslo st.276, 288/2 a 288/5 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	**949 670,91 Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 561 / 155 495
Podíly na pozemcích parcelní číslo st.276, 288/2 a 288/5 - cena zjištěná celkem	**=**	**9 533,66 Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

3.1.2. Podíly na pozemcích parcelní číslo st.276, 288/2 a 288/5	=	9 533,66 Kč
Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:	**=**	**9 533,66 Kč**
Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu	**=**	**3 130 780,35 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Cena zjištěná pozemku: 9 533,66 Kč
Spoluvlastnický podíl: 7 835 / 151 005
Hodnota spoluvlastnického podílu:
9 533,66 Kč * 7 835 / 151 005 = 494,66 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku	+	494,66 Kč
Byt číslo jednotky 181/2 A.4.1.v k.ú. Jabkenice - cena zjištěná	**=**	**3 131 275,01 Kč**

3.2. Garáž 181/2 A.1.12 v k.ú. Jabkenice

Garáž v 1. nadzemním podlaží bytového domu Jabkenice č.p.181.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova: R. garáže
Svislá nosná konstrukce: zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1242
Nemovitá věc je součástí pozemku

Podlahové plochy nebytového prostoru		**koeficient dle typu podlahové plochy**	
garážové stání:	15,61 *	1,00 =	15,61 m^2
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:			15,61 m^2

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	10,90	100	1,00	10,90
2. Svislé konstrukce	S	25,80	100	1,00	25,80
3. Stropy	S	12,00	100	1,00	12,00
4. Krov, střecha	S	6,30	100	1,00	6,30
5. Krytiny střech	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,30	100	1,00	4,30
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,00	100	1,00	3,00
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	S	2,20	100	1,00	2,20
11. Dveře	S	2,30	100	1,00	2,30
12. Vrata	S	2,70	100	1,00	2,70
13. Okna	S	3,30	100	1,00	3,30
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	S	1,20	100	1,00	1,20
16. Elektroinstalace	S	7,20	100	1,00	7,20
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	2,20	100	1,00	2,20
19. Vnitřní kanalizace	S	1,90	100	1,00	1,90
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	2,00	100	1,00	2,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	5,80	100	1,00	5,80
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K_4:					**1,0000**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m^2]:	=	8 118,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	0,9390

Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	1,0000
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1840
Základní cena upravená [Kč/m^2]	**=**	**19 416,80**
Plná cena: 15,61 m^2 * 19 416,80 Kč/m^2	**=**	**303 096,25 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 33 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 67 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 33 / 100 = 33,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 33,0 % / 100)	*	0,670
Nákladová cena CJ_N	**=**	**203 074,49 Kč**
Koeficient pp	*	0,707
Cena CJ	**=**	**143 573,66 Kč**
Garáž 181/2 A.1.12 v k.ú. Jabkenice - cena zjištěná bez podílu na příslušenství	**=**	**143 573,66 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Cena zjištěná příslušenství stavby a pozemku: 0,- Kč
Spoluvlastnický podíl: 1 561 / 155 495

Hodnota spoluvlastnického podílu: 0,- Kč * 1 561 / 155 495	+	0,-
Garáž 181/2 A.1.12 v k.ú. Jabkenice - cena zjištěná	**=**	**143 573,66 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. LV 337 pro k.ú. Jabkenice

Spoluvlastnický podíl 9169/155495 na pozemcích parcelní číslo st.276, 288/2 a 288/5, jednotky č.181/2 (garáž) a 181/28 (byt) s podílem 7575/155495 na společných částech domu Jabkenice č.p.181, a spoluvlastnický podí vše v k.ú. a obci Jabkenice

2. LV 506 pro k.ú. Jabkenice

Jednotka č. 181/2 s podílem 1561/155495 na společných částech domu Jabkenice č.p.181 a jednotka č. 181/28 s podílem 7608/155495 na pozemcích parcelní číslo st.276, 288/2 a 288/5

3. Bez zařazení do částí

3.1. Porovnávací hodnota

3.1.1. Byt číslo jednotky 181/2 (garáž), 181/28 (byt) a spoluvlastnický podíl 9169/155495 na pozemku parcelní číslo st.276, 288/2 a 288/5 v katastrálním území a obci Jabkenice.

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	89,51 m^2
Zastavěná plocha:	15,61 m^2

Srovnatelné nemovité věci:

1.	**k.ú. Jabkenice, byt č.j.181/30, garáž č.j.181/4**	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - vliv inflace dle bazických indexů ČSÚ 1,05		Zdroj: cenový údaj katastru, V-9905/2024-207
K2 Lokalita - shodná	1,00	
K3 Typ stavby - shodný	1,00	
K4 Stáří - menší opotřebení stavby	1,02	
K5 Garáž - ano	1,00	
K6 Velikost - shodná	1,00	
K7 Vybavení - podobné	1,00	
Cena k 28.11.2024	**Celkový koeficient K_C**	**Upravená cena**
3 391 625 Kč	1,07	**3 629 039 Kč**

2.	**k.ú. Jabkenice, byt č.j.181/15, garáž č.j.181/1**	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - vliv inflace dle bazických indexů ČSÚ 1,02		Zdroj: cenový údaj katastru, V-5998/2025-207
K2 Lokalita - shodná	1,00	
K3 Typ stavby - shodný	1,00	
K4 Stáří - menší opotřebení stavby	1,01	
K5 Garáž - ano	1,00	
K6 Velikost - shodná	1,00	
K7 Vybavení - podobné	1,00	
Cena k 9.7.2025	**Celkový koeficient K_C**	**Upravená cena**
3 797 000 Kč	1,03	**3 910 910 Kč**

3.	**k.ú. Jabkenice, byt č.j.181/23, garáž č.j.181/12**	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - vliv inflace dle bazických indexů ČSÚ 1,07		Zdroj: cenový údaj katastru, V-757/2024-207
K2 Lokalita - shodná	1,00	
K3 Typ stavby - shodný	1,00	
K4 Stáří - menší opotřebení stavby	1,02	
K5 Garáž - ano	1,00	
K6 Velikost - shodná	1,00	
K7 Vybavení - podobné	1,00	
Cena k 29.1.2024	**Celkový koeficient K_C**	**Upravená cena**
2 949 999 Kč	1,09	**3 215 499 Kč**

Srovnatelné nemovité věci											**upr. jedn. cena**
cena [Kč]	**výměra**	**j. cena**	**K1**	**K2**	**K3**	**K4**	**K5**	**K6**	**K7**	**KC**	
1. k.ú. Jabkenice, byt č.j.181/30, garáž č.j.181/4											3 629 039,-
3 391 625,-	1	3 391 625,-	1,05	1,00	1,00	1,02	1,00	1,00	1,00	1,07	
2. k.ú. Jabkenice, byt č.j.181/15, garáž č.j.181/1											3 910 910,-
3 797 000,-	1	3 797 000,-	1,02	1,00	1,00	1,01	1,00	1,00	1,00	1,03	
3. k.ú. Jabkenice, byt č.j.181/23, garáž č.j.181/12											3 215 499,-
2 949 999,-	1	2 949 999,-	1,07	1,00	1,00	1,02	1,00	1,00	1,00	1,09	

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

V roce 2024 a 2025 byly v katastrálním území realizovány prodeje totožných bytů s garážemi, které je nutno považovat za srovnatelné z hlediska způsobu využití, provedení a polohy. Rozdíly mezi porovnávanými nemovitostmi byly korigovány koeficienty založenými na zjistitelných poměrných hodnotách porovnávací a porovnávané nemovitosti a částečně odhadem. Variační koeficienty vyjadřující relativní míru variability cen před úpravami 10% a po úpravách 8% jsou do 30% přijatelné.

Minimální jednotková porovnávací cena	3 215 499 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	3 585 149 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	3 910 910 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	**3 585 149 Kč/ks**
Výsledná porovnávací hodnota	**3 585 149 Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

Bez zařazení do částí

3.1. Byt číslo jednotky 181/2 A.4.1.v k.ú. Jabkenice	3 131 275,- Kč
3.2. Garáž 181/2 A.1.12 v k.ú. Jabkenice	143 574,- Kč
3. Bez zařazení do částí - celkem:	**3 274 849,- Kč**
Cena zjištěná - celkem:	**3 274 849,- Kč**
Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:	**3 274 850,- Kč**

slovy: Tři miliony dvě stě sedmdesát čtyři tisíc osm set padesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	**3 274 850 Kč**

slovy: Tři miliony dvě stě sedmdesát čtyři tisíc osm set padesát Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

Spoluvlastnický podíl 9169/155495 na pozemcích parcelní číslo st.276, 288/2 a 288/5, jednotky č.181/2 (garáž) a 181/28 (byt) s podílem 7575/155495 na společných částech domu Jabkenice č.p.181, a spoluvlastnický podí vše v k.ú. a obci Jabkenice

3.1. Porovnávací hodnota

3.1.1. Byt číslo jednotky 181/2 (garáž), 181/28 (byt) a spoluvlastnický podíl 9169/155495 na pozemku parcelní číslo st.276, 288/2 a 288/5 v katastrálním území a obci Jabkenice.	3 585 149,- Kč

Porovnávací hodnota	**3 585 149 Kč**

Obvyklá cena	**3 585 150 Kč**
slovy: Tři miliony pět set osmdesát pět tisíc jedno sto padesát Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Z celkového počtu cenových vzorků evidovaných v katastru nemovitostí k prodejům obdobných nemovitých věcí v katastrálním území byly vybrány a využity pouze vzorky, které svým rozptylem vyhovují statistickým požadavkům, aby variační koeficient vyjadřující relativní míru variability cen před úpravami a po úpravách byl menší než 30%.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výběr cenových vzorků byl veden s ohledem na pravděpodobný způsob využití a
s ohledem na obdobnou dobu prodeje a obdobnou polohu s předmětem ocenění.
Informace poskytnuté zadavatelem byly v souladu s údaji zjištěnými při místním šetření a byly zohledněny v analýze.

5.2. Kontrola postupu

Správnost postupu ocenění byla ověřena samokontrolou znalce a kontrolními možnostmi a algoritmy programového vybavení.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Vypracování znaleckého posudku na cenu v místě a čase obvyklou, a to bytu číslo jednotky 181/2 (garáž), 181/28 (byt) s podílem 1561/155495 na společných částech domu a spoluvlastnický podíl 9169/155495 na pozemku parcelní číslo st.276, 288/2 a 288/5 v katastrálním území a obci Jabkenice.

Obvyklá cena	**3 585 150 Kč**
slovy: Tři miliony pět set osmdesát pět tisíc jedno sto padesát Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Závěry ocenění jsou založeny především na porovnání cenových údajů nemovitých věcí evidovaných v katastru nemovitostí a v registru smluv MVČR s korekcemi založenými na údajích katastru nemovitostí, na údajích Českého statistického úřadu, na údajích z místního šetření a na úsudku znalce. Výsledek ocenění je proto nutno považovat za pravděpodobný.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí č.337 v k.ú. Jabkenice	5
Výpis z katastru nemovitostí č.506 v k.ú. Jabkenice	4
Soutisk katastrální mapy a ortofotomapy	1
Půdorys bytové jednotky	1
Půdorys garáže	1
Digitální technická mapa Jabkenice	1
Fotodokumentace	1

Výpis z katastru nemovitostí č.337 v k.ú. Jabkenice str.1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *29.04.2026 12:55:02*

Vlastnictví domu s jednotkami vymezenými podle zákona č. 72/1994 Sb.

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 485/24 pro Soudní exekutor Chaloupka Roman, JUDr.

Okres: **CZ0207 Mladá Boleslav** Obec: **535966 Jabkenice**

Kat.území: **655864 Jabkenice** List vlastnictví: **337**

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

A	*Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
	Vlastnické právo		
	Brodská Elisabet, Mlýnská zahrada 576, 29441 Dobrovice	**065214/7177**	**4717/310990**
	Brodská Natali, Mlýnská zahrada 576, 29441 Dobrovice	**095403/2981**	**4717/310990**
	Brodská Věra, č.p. 181, 29445 Jabkenice	**705223/0999**	**7188/155495**
	Brodský Ivo, Mlýnská zahrada 536, 29441 Dobrovice	**770818/0942**	**7317/155495**
	Dlasková Markéta, č.p. 181, 29445 Jabkenice	**905826/1003**	**9139/310990**
	Fidrmuc Zdeněk, č.p. 181, 29445 Jabkenice	**980821/0027**	**4116/155495**
	Halčák Šimon, č.p. 69, 29406 Židněves	**910523/5513**	**4637/155495**
SJ	**Hudec Lukáš a Hudcová Andrea, Kappl 27, 6600 Pflach, Rakouská republika, Dolní Černá Studnice 146, 46821 Pěnčín**	**840628/0564** **855118/2618**	**9384/155495**
	Ihrická Andrea, č.p. 181, 29445 Jabkenice	**905413/8962**	**9169/155495**
	Janata Pavel, č.p. 12, 51401 Kruh	**630701/1348**	**1859/31099**
	Kostelný Martin, č.p. 208, 78383 Nová Hradečná	**881214/5815**	**5647/155495**
	Marek Lukáš, č.p. 181, 29445 Jabkenice	**960625/1017**	**6951/155495**
	Mulačová Kateřina, č.p. 166, 29446 Žerčice	**855802/1076**	**5322/155495**
	Padevět Martin, č.p. 181, 29445 Jabkenice	**900129/0155**	**2381/31099**
	Poštová Ludmila, č.p. 53, 27736 Lobeč	**885518/1038**	**12434/155495**
	Presl Aleš, č.p. 181, 29445 Jabkenice	**900210/1053**	**9139/310990**
	Sál Jan, č.p. 181, 29445 Jabkenice	**900116/2720**	**13051/155495**
	Svoboda Jaroslav, č.p. 181, 29445 Jabkenice	**910622/1553**	**7023/155495**
SJ	**Štěpánek Marek a Štěpánková Petra, Bezručova 556, 25082 Úvaly**	**860210/1189** **845501/0773**	**1152/31099**
	Šulcová Martina, č.p. 181, 29445 Jabkenice	**845518/0943**	**5127/155495**
	Útratová Julie Mgr., Záhřebská 154/30, Vinohrady, 12000 Praha 2	**716015/2406**	**2391/31099**
	Vašková Eva, č.p. 181, 29445 Jabkenice	**676209/0511**	**5358/155495**

SJ = společné jmění manželů nebo partnerů

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 276	**712**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**chráněná ložisková území**
Na pozemku stojí stavba: **Jabkenice, č.p. 181, byt.dům**				
288/2	**1177**	**ostatní plocha**	**manipulační plocha**	**chráněná ložisková území**
288/5	**10**	**ostatní plocha**	**manipulační plocha**	**chráněná ložisková území**

Stavby

Typ stavby *Část obce, č. budovy*	*Způsob využití*	*Na parcele*	*Způsob ochrany*
Jabkenice, č.p. 181	**byt.dům**	**St. 276**	

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

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

strana 1

Výpis z katastru nemovitostí č.337 v k.ú. Jabkenice str.2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *29.04.2026 12:55:02*

Okres: **CZ0207 Mladá Boleslav** Obec: **535966 Jabkenice**

Kat.území: **655864 Jabkenice** List vlastnictví: **337**

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

Typ stavby
Část obce, č. budovy *Způsob využití* *Na parcele* *Způsob ochrany*

Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*na LV*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech domu a pozemku*	*Podíl na jednotce*
181/1	**garáž**	**511**	**byt.z.**	**1741/155495**	
A.1.11.					
Spoluvlastníci	**860210/1189 845501/0773; Štěpánek Marek a Štěpánková Petra**				
181/2	**garáž**	**506**	**byt.z.**	**1561/155495**	
A.1.12.					
Spoluvlastníci	**905413/8962; Ihrická Andrea**				
181/3	**garáž**	**508**	**byt.z.**	**1561/155495**	
A.1.13.					
Spoluvlastníci	**705223/0999; Brodská Věra**				
181/4	**garáž**	**509**	**byt.z.**	**1536/155495**	
A.1.14.					
Spoluvlastníci	**840628/0564 855118/2618; Hudec Lukáš a Hudcová Andrea**				
181/5	**garáž**	**528**	**byt.z.**	**1533/155495**	
A.1.15.					
Spoluvlastníci	**910622/1553; Svoboda Jaroslav**				
181/6	**garáž**	**545**	**byt.z.**	**1720/155495**	
A.1.16.					
Spoluvlastníci	**630701/1348; Janata Pavel**				
181/7	**garáž**	**507**	**byt.z.**	**1950/155495**	
C.1.01.					
Spoluvlastníci	**885518/1038; Poštová Ludmila**				
181/8	**garáž**	**519**	**byt.z.**	**2977/155495**	
C.1.02.					
Spoluvlastníci	**900116/2720; Sál Jan**				
181/9	**garáž**	**524**	**byt.z.**	**1697/155495**	
B.1.11					
Spoluvlastníci	**770818/0942; Brodský Ivo**				
181/10	**garáž**	**464**	**byt.z.**	**1516/155495**	
B.1.12					
Spoluvlastníci	**716015/2406; Útratová Julie Mgr.**				
181/11	**garáž**	**541**	**byt.z.**	**1522/155495**	
B.1.13					
Spoluvlastníci	**905826/1003; Dlasková Markéta**				**1/2**
	900210/1053; Presl Aleš				**1/2**
181/12	**garáž**	**525**	**byt.z.**	**1529/155495**	
B.1.14					
Spoluvlastníci	**960625/1017; Marek Lukáš**				
181/13	**garáž**	**523**	**byt.z.**	**1518/155495**	
B.1.15					

Výpis z katastru nemovitostí č.337 v k.ú. Jabkenice str.3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *29.04.2026 12:55:02*

Okres: **CZ0207 Mladá Boleslav** Obec: **535966 Jabkenice**

Kat.území: **655864 Jabkenice** List vlastnictví: **337**

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

Typ stavby
Část obce, č. budovy *Způsob využití* *Na parcele* *Způsob ochrany*

Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*na LV*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech domu a pozemku*	*Podíl na jednotce*
Spoluvlastníci	**900129/0155; Padevět Martin**				
181/14	**garáž**	**530**	**byt.z.**	**1708/155495**	
B.1.16					
Spoluvlastníci	**881214/5815; Kostelný Martin**				
181/15	**byt**	**511**	**byt.z.**	**4019/155495**	
A.1.4.					
Spoluvlastníci	**860210/1189 845501/0773; Štěpánek Marek a Štěpánková Petra**				
181/16	**byt**	**531**	**byt.z.**	**4116/155495**	
B.1.2.					
Spoluvlastníci	**980821/0027; Fidrmuc Zdeněk**				
181/17	**byt**	**530**	**byt.z.**	**3939/155495**	
B.1.4.					
Spoluvlastníci	**881214/5815; Kostelný Martin**				
181/18	**byt**	**510**	**byt.z.**	**5358/155495**	
A.2.1.					
Spoluvlastníci	**676209/0511; Vašková Eva**				
181/19	**byt**	**528**	**byt.z.**	**5490/155495**	
A.2.2.					
Spoluvlastníci	**910622/1553; Svoboda Jaroslav**				
181/20	**byt**	**532**	**byt.z.**	**5127/155495**	
A.2.4.					
Spoluvlastníci	**845518/0943; Šulcová Martina**				
181/21	**byt**	**533**	**byt.z.**	**5322/155495**	
B.2.1.					
Spoluvlastníci	**855802/1076; Mulačová Kateřina**				
181/22	**byt**	**524**	**byt.z.**	**5620/155495**	
B.2.2.					
Spoluvlastníci	**770818/0942; Brodský Ivo**				
181/23	**byt**	**525**	**byt.z.**	**5422/155495**	
B.2.4.					
Spoluvlastníci	**960625/1017; Marek Lukáš**				
181/24	**byt**	**507**	**byt.z.**	**10484/155495**	
A.3.1.					
Spoluvlastníci	**885518/1038; Poštová Ludmila**				
181/25	**byt**	**519**	**byt.z.**	**10074/155495**	
A.3.3.					
Spoluvlastníci	**900116/2720; Sál Jan**				
181/26	**byt**	**464**	**byt.z.**	**10439/155495**	
B.3.1.					

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav, kód: 207.
strana 3

Výpis z katastru nemovitostí č.337 v k.ú. Jabkenice str.4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *29.04.2026 12:55:02*

Okres: **CZ0207 Mladá Boleslav** Obec: **535966 Jabkenice**

Kat.území: **655864 Jabkenice** List vlastnictví: **337**

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

Typ stavby
Část obce, č. budovy *Způsob využití* *Na parcele* *Způsob ochrany*

Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*na LV*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech domu a pozemku*	*Podíl na jednotce*
Spoluvlastníci	**716015/2406; Útratová Julie Mgr.**				
181/27	**byt**	**523**	**byt.z.**	**10387/155495**	
B.3.3.					
Spoluvlastníci	**900129/0155; Padevět Martin**				
181/28	**byt**	**506**	**byt.z.**	**7608/155495**	
A.4.1.					
Spoluvlastníci	**905413/8962; Ihrická Andrea**				
181/29	**byt**	**545**	**byt.z.**	**7575/155495**	
A.4.2.					
Spoluvlastníci	**630701/1348; Janata Pavel**				
181/30	**byt**	**509**	**byt.z.**	**7848/155495**	
B.4.1.					
Spoluvlastníci	**840628/0564 855118/2618; Hudec Lukáš a Hudcová Andrea**				
181/31	**byt**	**541**	**byt.z.**	**7617/155495**	
B.4.2.					
Spoluvlastníci	**905826/1003; Dlasková Markéta**				**1/2**
	900210/1053; Presl Aleš				**1/2**
181/32	**byt**	**508**	**byt.z.**	**5627/155495**	
Spoluvlastníci	**705223/0999; Brodská Věra**				
181/33	**byt**	**520**	**byt.z.**	**4637/155495**	
Spoluvlastníci	**910523/5513; Halčák Šimon**				
181/34	**byt**	**522**	**byt.z.**	**4717/155495**	
Spoluvlastníci	**065214/7177; Brodská Elisabet**				**1/2**
	095403/2981; Brodská Natali				**1/2**

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Vlastnictví jednotek

Povinnost k

Stavba: Jabkenice, č.p. 181

Listina **Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek (zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 07.01.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 07.01.2011.**
V-114/2011-207

Listina **Prohlášení vlastníka budovy o vymez.jednotek (zák.č.72/1994 Sb.) - oznám. o změně obsahu ze dne 16.08.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.08.2016 10:22:26. Zápis proveden dne 20.09.2016.**

Výpis z katastru nemovitostí č.337 v k.ú. Jabkenice str.5

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *29.04.2026 12:55:02*

Okres: **CZ0207 Mladá Boleslav** Obec: **535966 Jabkenice**

Kat.území: **655864 Jabkenice** List vlastnictví: **337**

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

Typ vztahu

V-8350/2016-207

Listina **Prohlášení vlastníka budovy o vymez.jednotek (zák.č.72/1994 Sb.) - oznám. o změně obsahu ze dne 28.08.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.08.2018 11:36:22. Zápis proveden dne 25.09.2018.**

V-8654/2018-207

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

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

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

Upozornění: Tento výpis z katastru nemovitostí neobsahuje zápisy v části B1, C, poznámky v části D, listiny v části E a po 25.dubnu 2003 vyznačená upozornění (plombu), že právní vztahy k jednotkám, ke spoluvlastnickým podílům na společných částech domu, popř. pozemku jsou dotčeny změnou. Tyto zápisy jsou uvedeny vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví bytu a nebytového prostoru.

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

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

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 29.04.2026 13:06:05*

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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

Výpis z katastru nemovitostí č.506 v k.ú. Jabkenice str.1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *29.04.2026 12:55:02*

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 485/24 pro Soudní exekutor Chaloupka Roman, JUDr.

Okres: **CZ0207 Mladá Boleslav** Obec: **535966 Jabkenice**

Kat.území: **655864 Jabkenice** List vlastnictví: **506**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný* | *Identifikátor* | *Podíl*

Vlastnické právo

Ihrická Andrea, č.p. 181, 29445 Jabkenice | **905413/8962**

B *Nemovitosti*

Jednotky č.p./ č.jednotky	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech domu a pozemku*
181/2	**garáž**		**byt.z.**	**1561/155495**
A.1.12.				
Vymezeno v:				
Budova	**Jabkenice, č.p. 181, byt.dům, LV 337**			
na parcele	**St. 276, LV 337**			
Parcela	**St. 276**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**712m2**
	288/2	**ostatní plocha**	**manipulační plocha**	**1177m2**
	288/5	**ostatní plocha**	**manipulační plocha**	**10m2**
181/28	**byt**		**byt.z.**	**7608/155495**
A.4.1.				
Vymezeno v:				
Budova	**Jabkenice, č.p. 181, byt.dům, LV 337**			
na parcele	**St. 276, LV 337**			
Parcela	**St. 276**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**712m2**
	288/2	**ostatní plocha**	**manipulační plocha**	**1177m2**
	288/5	**ostatní plocha**	**manipulační plocha**	**10m2**

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky:
1) pohledávky na zaplacení jistiny úvěru a příslušenství podle smlouvy č. 0608397149 o poskytnutí úvěru do výše 1.610.000,- Kč
2) veškeré další pohledávky a jejich příslušenství vzniklé do 15. 5. 2052 a dále pohledávky na vydání bezdůvodného obohacení, to vše až do celkové výše 1.610.000,- Kč.

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Jednotka: 181/2, Jednotka: 181/28

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.ZN/0608397149 ze dne 11.10.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.10.2017 13:28:12. Zápis proveden**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav, kód: 207.
strana 1

Výpis z katastru nemovitostí č.506 v k.ú. Jabkenice str.2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *29.04.2026 12:55:02*

Okres: **CZ0207 Mladá Boleslav** Obec: **535966 Jabkenice**
Kat.území: **655864 Jabkenice** List vlastnictví: **506**
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

dne 06.11.2017.

V-10496/2017-207

Pořadí k **11.10.2017 13:28**

o **Zákaz zcizení**
podle článku 4.3 smlouvy o zřízení zástavního práva po dobu trvání zástavního práva
Oprávnění pro
Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 45244782
Povinnost k
Jednotka: 181/2, Jednotka: 181/28
Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.ZN/0608397149 ze dne 11.10.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.10.2017 13:28:12. Zápis proveden dne 06.11.2017.**

V-10496/2017-207

Pořadí k **11.10.2017 13:28**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**
pověřený soudní exekutor: JUDr. Roman Chaloupka PhD., Havlíčkova 329, 276 01 Mělník
Povinnost k
Ihrická Andrea, č.p. 181, 29445 Jabkenice, RČ/IČO: 905413/8962
Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 031 Ex-485/2024 -11 ze dne 03.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.01.2025 12:48:02. Zápis proveden dne 14.01.2025; uloženo na prac. Mělník**

Z-144/2025-206

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k
Jednotka: 181/2, Jednotka: 181/28
Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí JUDr. Roman Chaloupka, Ph.D. 031 EX-485/2024 -26 ze dne 10.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.01.2025 12:48:10. Zápis proveden dne 15.01.2025; uloženo na prac. Mladá Boleslav**

Z-133/2025-207

o **Zahájení exekuce**
pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10
Povinnost k
Ihrická Andrea, č.p. 181, 29445 Jabkenice, RČ/IČO: 905413/8962
Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 57370/25-15 spojeno do řízení sp. zn. 204 EX 49134/25 ze dne 25.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.10.2025 10:17:20. Zápis proveden dne 03.11.2025; uloženo na prac. Praha**

Výpis z katastru nemovitostí č.506 v k.ú. Jabkenice str.3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *29.04.2026 12:55:02*

Okres: **CZ0207 Mladá Boleslav** Obec: **535966 Jabkenice**
Kat.území: **655864 Jabkenice** List vlastnictví: **506**
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Z-54740/2025-101

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k
Jednotka: 181/2, Jednotka: 181/28

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Mgr. Pavel Preus 204 EX-57370/2025 -59 ze dne 02.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.11.2025 12:48:55. Zápis proveden dne 06.11.2025; uloženo na prac. Mladá Boleslav**
Z-5331/2025-207

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Mgr. Pavel Preus 204 EX-57370/2025 -125 (právní moc ke dni 26.11.2025) ze dne 07.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.01.2026 07:36:31. Zápis proveden dne 13.01.2026; uloženo na prac. Mladá Boleslav**
Z-107/2026-207

o **Zahájení exekuce**
pověřený soudní exekutor: Mgr. Petr Jaroš, Exekutorský úřad Chrudim, se sídlem Škroupova 150, 537 01 Chrudim
Povinnost k
Ihrická Andrea, č.p. 181, 29445 Jabkenice, RČ/IČO: 905413/8962

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 129 EX-1539/2026 -7 (50 EXE 397/2026-7) ze dne 09.04.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.04.2026 15:10:09. Zápis proveden dne 13.04.2026; uloženo na prac. Chrudim**
Z-2172/2026-603

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k
Jednotka: 181/2, Jednotka: 181/28

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Mgr. Petr Jaroš 129 EX-1539/2026 -11 ze dne 10.04.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.04.2026 15:10:10. Zápis proveden dne 17.04.2026; uloženo na prac. Mladá Boleslav**
Z-1693/2026-207

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o **Smlouva kupní ze dne 02.08.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.08.2017 10:40:56. Zápis proveden dne 06.09.2017.**
V-8153/2017-207
Pro: **Ihrická Andrea, č.p. 181, 29445 Jabkenice** *RČ/IČO:* **905413/8962**

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

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými

Výpis z katastru nemovitostí č.506 v k.ú. Jabkenice str.4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *29.04.2026 12:55:02*

Okres: **CZ0207 Mladá Boleslav** Obec: **535966 Jabkenice**
Kat.území: **655864 Jabkenice** List vlastnictví: **506**
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

prostory.

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

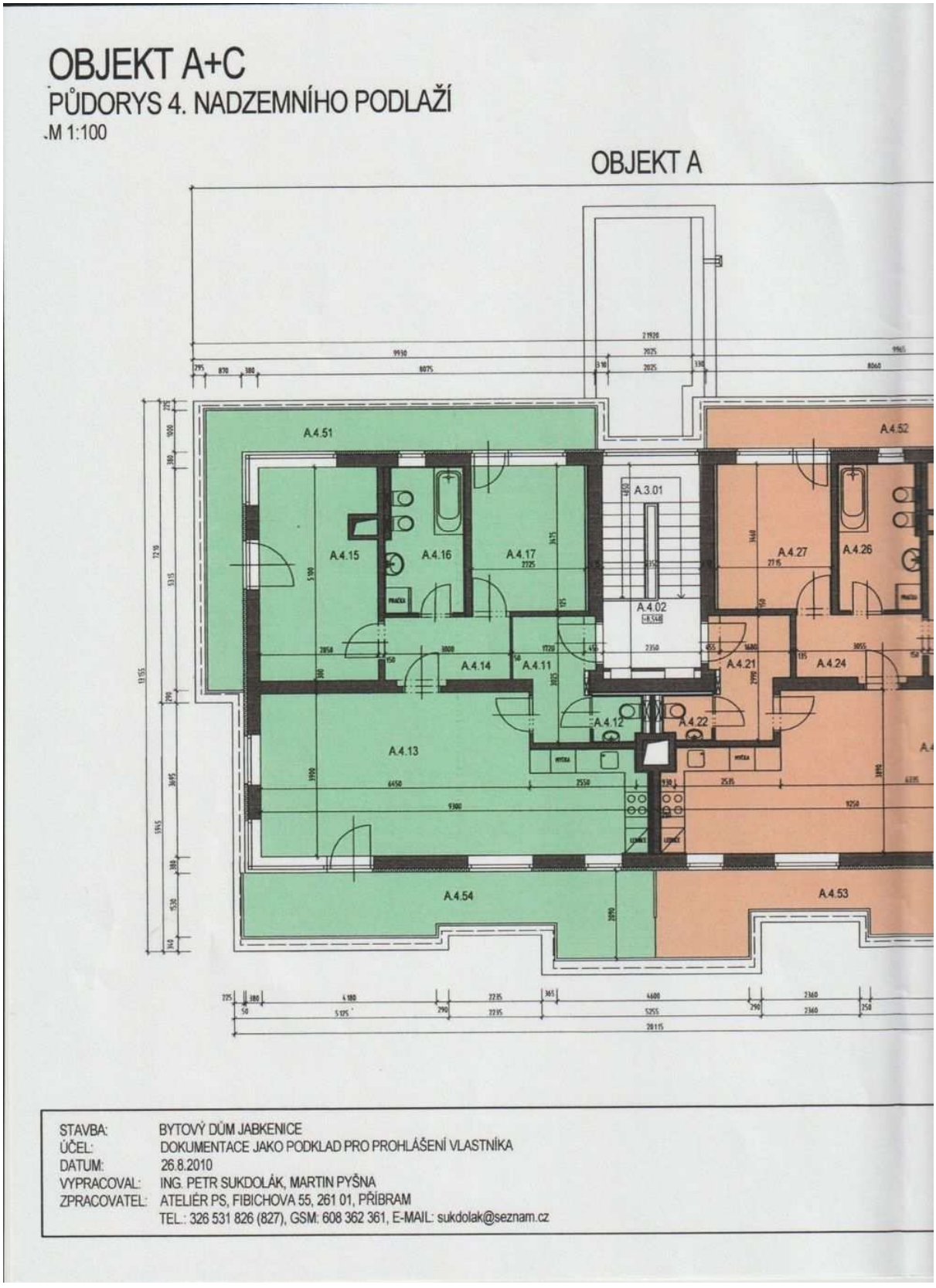
Vyhotovil: *Vyhotoveno: 29.04.2026 13:06:22*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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

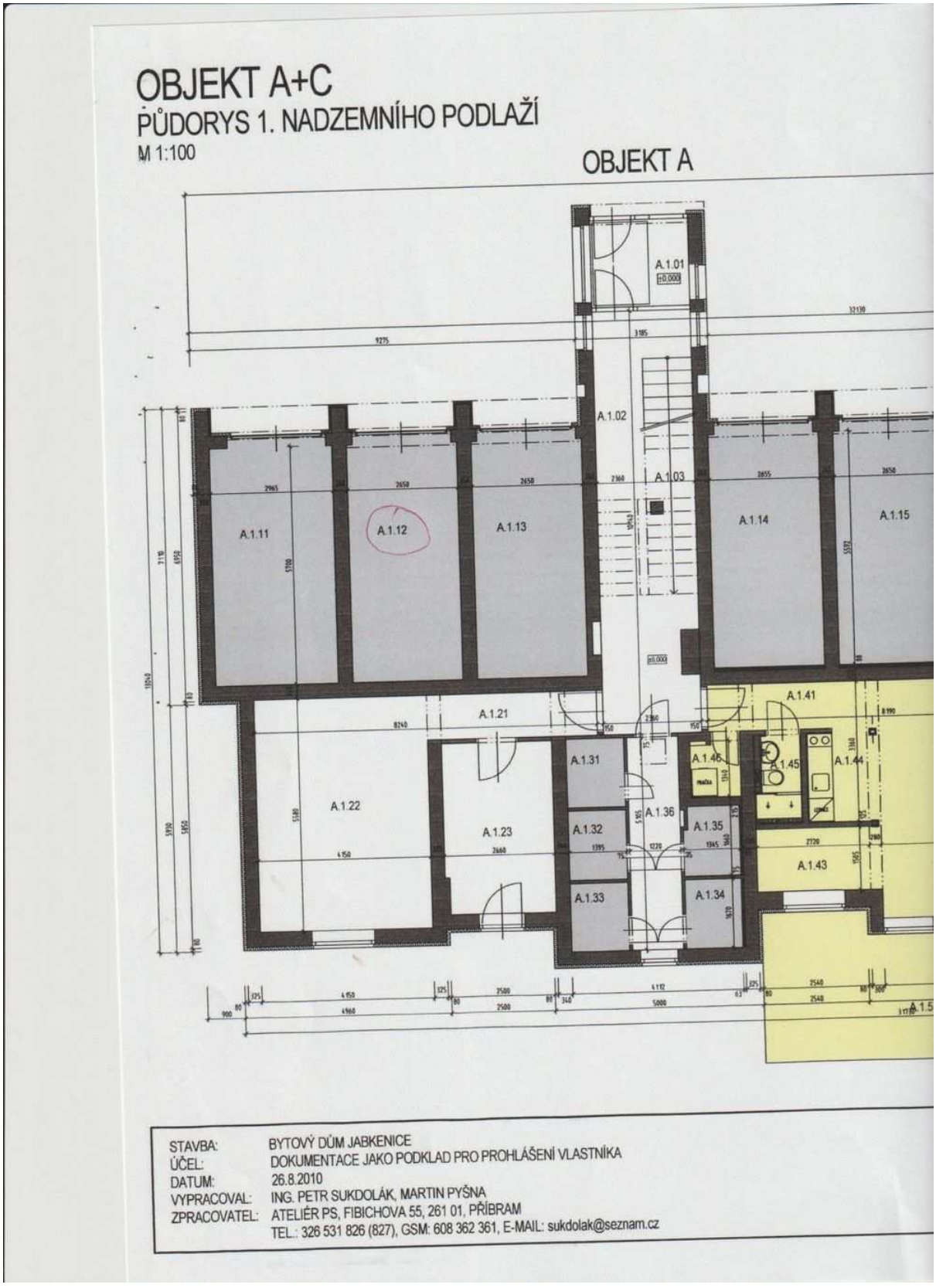
Soutisk katastrální mapy a ortofotomapy



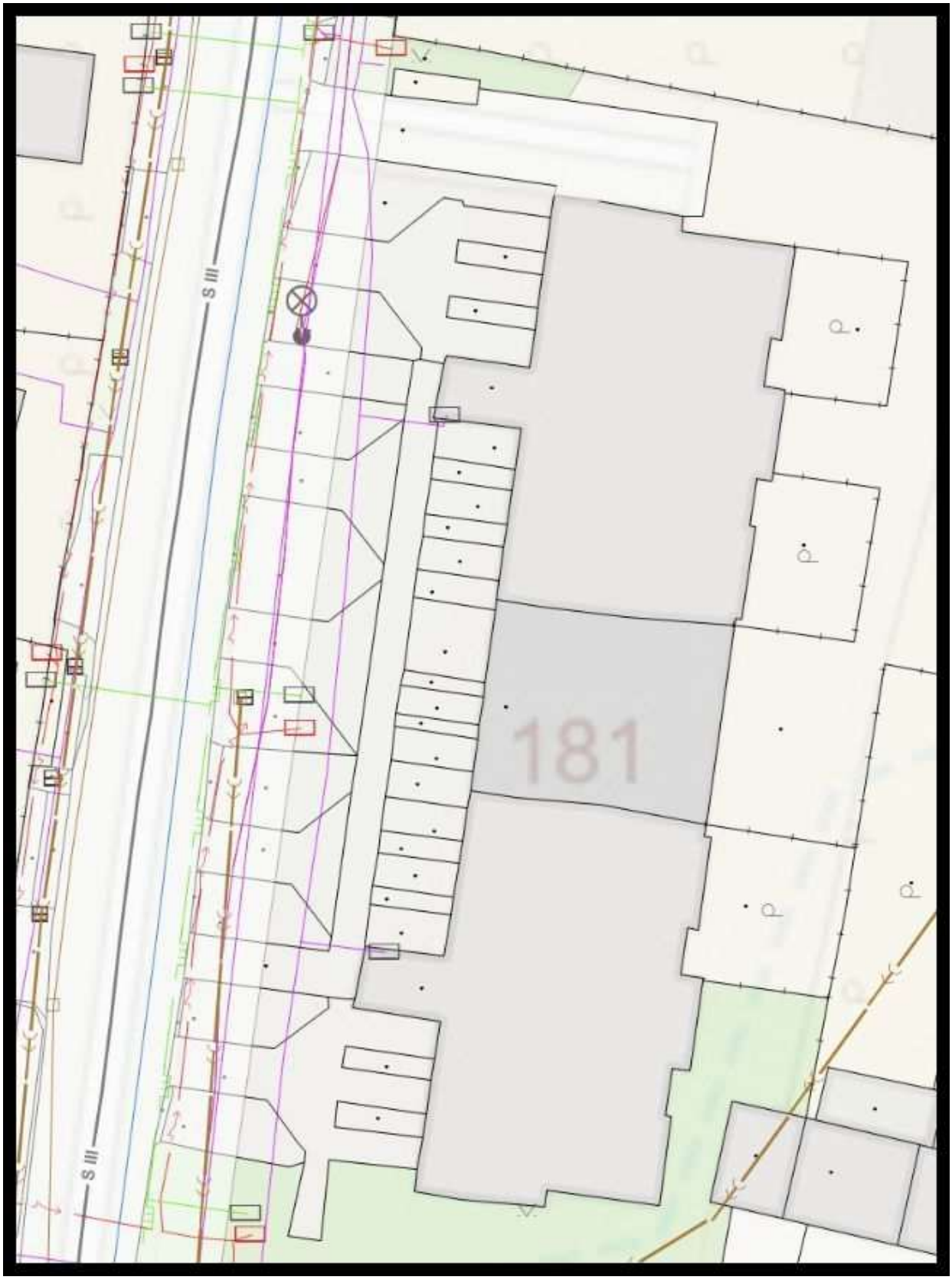
Půdorys bytové jednotky



Půdorys garáže



Digitální technická mapa Jabkenice



Fotodokumentace













Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultanty nebylo vzhledem k charakteru předmětů ocenění nutné přizvat.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána výběrovým řízením.

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané u ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku a prohlašuje nepodjatost při znalecké činnosti ve smyslu §18 zákona
č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění. Zhotovitel znaleckého posudku souhlasí s jeho zveřejněním.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 4.12.1989 pod č.j.Spr. 475/87 pro základní obor ekonomika, ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 039932/2026.

V Neratovicích 19.9.2026



Elektronicky podepsal(a) Ing. Zbyněk Dlask
Datum: 2026.09.20 12:17:34 SELČ

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Zbyněk Dlask
J. K. Tyla 1282
277 11 Neratovice

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.16.15.1.