

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 6808-29/2024

Obor/odvětví/specializace: ekonomika, ceny a odhady nemovitostí, a stavebnictví, stavby obytné



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně id.1/2 bytové jednotky č.1712/3 a id.444/2986 pozemku p.č.1164 zapsaných na LV 11928 a 11929 v k.ú. a obci Ústí nad Labem

Znalec: Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice pod Hostýnem
telefon: 602 750 463
e-mail: j.fojtu@seznam.cz
IČ: 11499559 DIČ: CZ5704152201 datová schránka: 5k6qk2

Zadavatel: Dražební společnost Morava s.r.o.
Dlouhá 4433
76001 Zlín

Číslo jednací: 6808

OBVYKLÁ CENA

2 000 000 Kč
id.1/2: 1 000 000 Kč

Počet stran: 25

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 11.3.2024

Vyhotoveno: V Bystřici pod Hostýnem 11.3.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

ocenit bytovou jednotky(id.1/2) č.1712/3 a id.444/2986 pozemku p.č.1164 zapsaných na LV 11928 a 11929 v k.ú. a obci Ústí nad Labem jako podklad pro dražbu

1.2. Účel znaleckého posudku

odhad obvyklé ceny id.1/2 bytové jednotky č.1712/3 a id.444/2986 pozemku p.č.1164 zapsaných na LV 11928 a 11929 v k.ú. a obci Ústí nad Labem jako podklad pro dražbu

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 11.3.2024 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:

- vlastní databáze a nabídek místních RK pro nalezení obdobných nemovitých věcí
- Databáze ČSÚ pro informace o obcích
- Informací od zadavatele
- Místního šetření – venkovní obhlídky na místě

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1) výpis z LV 11928 a 11929

2.3. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 337/2022 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 oblíby. 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.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí vzájemně nezávisle.

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního

hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při zpracování dat

Získaná data o nemovitostech byla zpracovaná do tabulek včetně fotografií.

3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Ústecký, okres Ústí nad Labem, obec Ústí nad Labem, k.ú. Ústí nad Labem

Adresa nemovité věci: Emy Destinové 1712, 400 01 Ústí nad Labem

Vlastnické a evidenční údaje

Jan Kubšovský, Emy Destinové 1712/6, 400 01 Ústí nad Labem, LV: 11928, podíl: 888 / 2986
Šárka Dvořáková, Štefanikova 471, 400 01 Ústí nad Labem, LV: 11929, podíl: 444 / 2986

viz. příloha

Dokumentace a skutečnost

Od oceňovaného objektu nebyly znalci k dispozici žádné projektové ani jiné podklady. Ocenění je provedeno na základě vlastní pouze venkovní prohlídky a podkladů zaslaných objednatelem. Znalci nebyl umožněn vstup do objektu.

Místopis

Město Ústí nad Labem statutární a krajské město situované v Ústeckém kraji v blízkosti hranic Německem. Ve městě městská hromadná doprava, zastávka vlaků, autobusů a kompletní občanská vybavenost. V místě ulice Emy Destinové je možnost napojení na veškeré inženýrské sítě včetně plynu. Budova č. p. 1712 se nachází po levé straně ulice ve stávající řadové zástavbě vzdálena asi 1 km severně od centra města. Okolí tvoří převážně bytové domy. V okolí se nachází téměř veškerá občanská vybavenost. Bytový dům pravděpodobně z přelomu 19. a 20. století s postupnou modernizací

Zděný třípodlažní podsklepený dům se sedlovou střechou a volným půdním prostorem rozdělený na 3 samostatné BJ.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný

Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné

Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní

Přípojky: / voda / kanalizace / plyn

veř. / vl. / elektro telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.

Poloha v obci: širší centrum - sídlištní zástavba

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

Celkový popis nemovité věci

Bytový dům po částečné revitalizaci, bytová jednotka velikosti 3+1 č. 1712/3 ve II.NP po částečné rekonstrukci

technický předpokládaný stav: znalci nebyla umožněna prohlídka

Celková výměra jednotky je 88,8 m², k vlastnictví jednotky patří spoluvlastnický podíl v rozsahu 2986 ke společným částem budovy a zahrady. Jedná se o byt 3+1, s koupelnou ,kde je umístěný sprch. kout. vana , umyvadlo a WC, s keramickou dlažbou, podlahy jsou původní dřevěné po rekonstrukci, dveře a zárubně jsou původní dřevěné po rekonstrukci , v kuchyni je kuch. linka a plyn. sporák , okna jsou dřevěná zdvojená, byt je vytápěný plyn s ohřevem TUV. Dům je řadový zděný se čtyřmi podlažími nepodsklepený z roku 1911 v původním stavu. Fasáda přední části domu se opravovala před 14 lety a fasáda ze zadní strany domu není. Bytový dům je napojen na rozvody elektroinstalace, kanalizace, plynovodu a vodovodu . Každý byt má vlastní vytápění.,

Rizika**Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou**

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

ANO	Nemovitá věc situována v záplavovém území
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
Komentář: viz. LV v příloze	

Ostatní rizika: nejsou

NE	Nemovitá věc není pronajímána
----	-------------------------------

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m² užitné plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky

Porovnávací metoda

Obvyklá cena stavebních pozemků v místě a čase: 3 000,- Kč/m², pozemky v podílovém spoluvlastnictví jsou v ceně BJ.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1163	225	3 000,00	888 / 2 986	200 737
zahrada	1164	163	3 000,00	444 / 2 986	72 711
Celková výměra pozemků		388	Hodnota pozemků celkem		273 448

Výpočet věcné hodnoty stavby

Bytová jednotka č.1712/3

Věcná hodnota dle THU

Předpokládaný stav BJ 1712/3:

Zděný objekt se sedlovou střechou a skládanou krytinou, klempířské konstrukce z pozink. plechu, dřevěné trémové stropy s omítaným podhledem, betonové schodiště, vnitřní štukové omítky, venkovní štuková omítka z ulice, ze dvora poškozená, dřevěná okna a vnitřní dřevěné dveře, podlahy v kombinaci PVC, keramická dlažba a koberce, vnitřní keramické obklady koupelny, WC a kuchyně. Standartní rozvody zdravotnické, rozvody el. instalace 400/240 V, plynové ústřední vytápění, rozvody v ocel. trubkách a radiátory. Bytová jednotka v udržovaném stavu ale k rekonstrukci.

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
celkem	Obytné prostory	88,80 m ²	1,00	88,80 m ²
Celková podlahová plocha		88,80 m²		88,80 m²

Výpočet věcné hodnoty jednotky

Podlahová plocha	[m ²]	88,80
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ²]	60 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	5 328 000
Stáří	roků	113
Další životnost	roků	
Opotřebení	%	60,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	2 131 200

Výpočet porovnávací hodnoty

Bytová jednotka č.1712/3

Oceňovaná jednotka

Porovnávací hodnota propočtena z nabídky místních RK.

Lokalita:	Emy Destinové
Popis:	zděný bytový dům
Dispozice:	3+1
Typ stavby:	zděný bytový dům
Podlaží:	II.NP
Užitná plocha:	88,80 m ²

Srovnatelné jednotky:

Název:	BJ Balbínova			
Popis:	Prodej bytu 3+1 85 m ² Balbínova, Ústí nad Labem - Klíše 3 200 000 Kč Nabízíme k prodeji prostorný byt o dispozici 3+1 v klidné lokalitě Ústí nad Labem - Klíše v Balbínově ulici. Tento byt o celkové ploše 85 m ² se nachází v 1. patře cihlového domu a disponuje dvěma balkony, které nabízejí příjemný prostor pro odpočinek či posezení venku. Interiér bytu je v původním udržovaném stavu s původními dřevěnými podlahami pokrytými kobercem a vysokými stropy, které dodávají prostoru vzdušnost. Elektroinstalace zůstává v původním stavu.			
Užitná plocha:	85,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90			
K2 Velikosti objektu - oceňovaná BJ	1,00			
K3 Poloha - v podobné poloze	1,00			
K4 Provedení a vybavení - v horším vybavení a ST stavu	0,90			
K5 Celkový stav	0,90			
K6 Vliv pozemku	1,00			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podíl id.1/2	0,90			
Zdůvodnění koeficientu Kc:	Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaná BJ; Poloha - v podobné poloze; Provedení a vybavení - v horším vybavení a ST stavu; Úvaha zpracovatele ocenění - podíl id.1/2;			
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
3 200 000	85,00	37 647	0,66	24 847



Název:	BJ Nová Střekov			
Popis:	Prodej bytu 3+1 87 m ² Nová, Ústí nad Labem - Střekov 2 950 000 Kč Nabízíme ke koupi byt ve velmi dobrém stavu, v 1. nadzemním podlaží, o výměře 87,15 metrů čtverečních, 1. kategorie, v činžovním domě. K bytu patří 2 sklepy,			
Užitná plocha:	87,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK			0,90	
K2 Velikosti objektu - oceňovaná BJ			1,00	
K3 Poloha - v horší poloze			0,90	
K4 Provedení a vybavení - v horším provedení a ST stavu			0,90	
K5 Celkový stav			0,90	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - v podílu id 1/2			0,90	
Zdůvodnění koeficientu Kc:	Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaná BJ; Poloha - v horší poloze; Provedení a vybavení - v horším provedení a ST stavu; Úvaha zpracovatele ocenění - v podílu id 1/2;			
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
2 950 000	87,00	33 908	0,59	20 006



Název:	BJ centrum			
Popis:	Prodej bytu 3+1 96 m ² Bělehradská, Ústí nad Labem - Ústí nad Labem-centrum 5 290 000 Kč výjimečný byt s krásným výhledem, který se nachází v samotném centru Ústí nad Labem, ve 4. patře zrekonstruovaného prvorepublikového domu s plánovanou výstavbou výtahu. K bytu je navíc možné koupit i garáž, která se nachází cca 100 m od domu. Byt 3+1, ale ve své podstatě se jedná o dispozici 4+1. Jednotka totiž disponuje 3 velkými pokoji a jedním menším, který aktuálně slouží jako pracovna. Ta však může být také útulným dětským pokojíkem. Dále má kuchyni se samostatnou spíží s okénkem, samostatné WC a koupelnu se sprchovým koutem a prostorem pro automatickou pračku. Každá místnost, vyjma pracovny, je samostatně přístupná z prostorné chodby. Velmi dobře by zde bylo možné realizovat řešení dispozice interiéru na 4+kk+jídelna.			
Užitná plocha:	96,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK			0,90	
K2 Velikosti objektu - oceňovaná BJ			1,00	
K3 Poloha - v horší poloze			0,90	
K4 Provedení a vybavení - v podstatně horším provedení a ST stavu			0,80	
K5 Celkový stav			0,80	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - v podílu id.1/2			0,90	
Zdůvodnění koeficientu Kc:	Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaná BJ; Poloha - v horší poloze; Provedení a vybavení - v podstatně horším provedení a ST stavu; Úvaha zpracovatele ocenění - v podílu id.1/2;			
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]



5 290 000	[m ²] 96,00	Kč/m ² 55 104	Kc 0,47	[Kč/m ²] 25 899
-----------	----------------------------	-----------------------------	------------	---------------------------------------

Minimální jednotková porovnávací cena	20 006 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	23 584 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	25 899 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	23 584 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované jednotky	88,80 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 094 259 Kč

Výpočet výnosové hodnoty

Bytová jednotka 1712/3

nabídka RK:

Obvyklé nájemné: kolem 12 000,- Kč měsíčně

Analýza tržního nájemného

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlahová plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]
	1.Obytné prostory				12 000	144 000
	Celkový výnos za rok:					144 000

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	0
Reprodukční cena	RC	Kč	5 328 000
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	144 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	136 800
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	500
Pojištění	0,04 % * RC	Kč/rok	2 131
Opravy a údržba	1,50 % * RC	Kč/rok	79 920
Správa nemovitosti	0,10 % * RC	Kč/rok	5 328
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	87 879
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	48 921

Míra kapitalizace		%	6,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	815 350

4.3. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	2 094 259 Kč
Výnosová hodnota	815 350 Kč
Věčná hodnota	2 404 648 Kč
z toho hodnota pozemku	273 448 Kč

Obvyklá cena	2 000 000 Kč
slovy: Dvamiliony Kč	

Silné stránky

- nejsou

Slabé stránky

- nutná celková rekonstrukce bytového domu i bytové jednotky
- BJ v podílovém spoluvlastnictví

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu id 1/2 bytové jednotky č.17121/3 zapsané na LV 11928 a a id.444/2986 pozemku p.č.1164 zapsaném na LV 11929 vše v k.ú. a obci Ústí nad Labem odhaduji na částku 1 000 000,- Kč.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných objektů, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze. Obvyklá cena byla stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení. Zjištěné slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

ocenit bytovou jednotky(id.1/2) č.1712/3 a id.444/2986 pozemku p.č.1164 zapsaných na LV 11928 a 11929 v k.ú. a obci Ústí nad Labem jako podklad pro dražbu

Obvyklou cenu id 1/2 bytové jednotky č.17121/3 zapsané na LV 11928 a a id.444/2986 pozemku p.č.1164 zapsaném na LV 11929 vše v k.ú. a obci Ústí nad Labem odhaduji na částku 1 000 000,- Kč.

Obvyklá cena	2 000 000 Kč
	id.1/2: 1 000 000 Kč
slovy: Dvamiliony Kč	

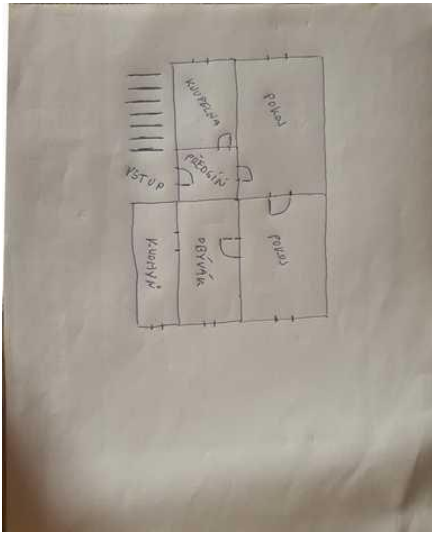
6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce. Závěr je jen pravděpodobný.
Obvyklá cena je 1 000 000,- Kč.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
fotodokumentace	2
situování nemovitosti	3
snímek z PM	1
výpis z LV	5













VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.01.2024 14:15:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSUL 70 INS 12894 / 2022 pro Ladislav Paulus, JUDr.

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem Obec: 554804 Ústí nad Labem
Úst. území: 774871 Ústí nad Labem List vlastnictví: 11928
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Kubšovský Jan, Emy Destinové 1712/6, Ústí nad Labem- centrum, 40001 Ústí nad Labem	711117/2948	

Nemovitosti

Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
1712/1	byt		byt.z.	376/2986
Vymezeno v:				
Budova	Ústí nad Labem-centrum, č.p. 1712, byt.dům,	LV 11926		
	na parcele	1163, LV 11926		
Parcela	1163	zastavěná plocha a nádvoří		225m2
1712/3	byt		byt.z.	888/2986
Vymezeno v:				
Budova	Ústí nad Labem-centrum, č.p. 1712, byt.dům,	LV 11926		
	na parcele	1163, LV 11926		
Parcela	1163	zastavěná plocha a nádvoří		225m2
1712/4	byt		byt.z.	784/2986
Vymezeno v:				
Budova	Ústí nad Labem-centrum, č.p. 1712, byt.dům,	LV 11926		
	na parcele	1163, LV 11926		
Parcela	1163	zastavěná plocha a nádvoří		225m2

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

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávek zástavního věřitele ze smlouvy o hypotečním úvěru reg. č. 5500/768672-01/21/01-001/00/R, a ze zástavní smlouvy k nemovitosti reg. č. 5500/768672-01/21/01-003/00/R, a to vzniklých ode dne uzavření těchto smluv do 20.10.2083, na splacení jistiny úvěru ve výši 4.385.000,00 Kč s příslušenstvím a z ostatních dluhů v souvislosti s těmito smlouvami do výše 5.262.000,00 Kč.

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Jednotka: 1712/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 5500/768672-01/21/01-003/00/R ze dne 18.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.11.2021 08:45:32. Zápis proveden dne 24.11.2021; uloženo na prac. Ústí nad Labem V-8566/2021-510

Pořadí k 03.11.2021 08:45

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem, kód: 510.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.01.2024 14:15:02

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem
t.území: 774871 Ústí nad LabemObec: 554804 Ústí nad Labem
List vlastnictví: 11928

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Související zápisy**Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh***Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 5500/768672-01/21/01-003/00/R ze dne 18.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.11.2021
08:45:32. Zápis proveden dne 24.11.2021; uloženo na prac. Ústí nad Labem
V-8566/2021-510**Související zápisy****Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého***Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 5500/768672-01/21/01-003/00/R ze dne 18.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.11.2021
08:45:32. Zápis proveden dne 24.11.2021; uloženo na prac. Ústí nad Labem
V-8566/2021-510**Zástavní právo smluvní****k zajištění pohledávky:**

Označená jiným způsobem, k Zajištění pohledávek zástavního věřitele ze smlouvy o hypotečním úvěru reg.č. 5500/599856-04/22/01-001/00/R a ze zástavní smlouvy k nemovitosti reg.č. 5500/599856-04/22/01-002/00/R, a to vzniklých ode dne uzavření těchto smluv do 25.02.2074, na splacení jistiny úvěru až do výše 2.535.000,00 Kč s příslušenstvím a z ostatních dluhů v souvislosti s těmito smlouvami až do výše 3.042.000,00 Kč.

Oprávnění proHypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000
Praha 5, RČ/IČO: 13584324**Povinnost k**

Jednotka: 1712/4

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg.č. 5500/599856-04/22/01-002/00/R ze dne 19.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.02.2022
11:25:06. Zápis proveden dne 15.03.2022; uloženo na prac. Ústí nad Labem
V-1205/2022-510

Pořadí k 21.02.2022 11:25

Související zápisy**Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh***Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg.č. 5500/599856-04/22/01-002/00/R ze dne 19.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.02.2022
11:25:06. Zápis proveden dne 15.03.2022; uloženo na prac. Ústí nad Labem
V-1205/2022-510**Související zápisy****Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého***Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg.č. 5500/599856-04/22/01-002/00/R ze dne 19.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.02.2022
11:25:06. Zápis proveden dne 15.03.2022; uloženo na prac. Ústí nad Labem
V-1205/2022-510

Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

Zahájení exekuceNemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem, kód: 510.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.01.2024 14:15:02

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem

Obec: 554804 Ústí nad Labem

t.území: 774871 Ústí nad Labem

List vlastnictví: 11928

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu**pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Beneš, Liborova 405/14, 169 00 Praha 6***Povinnost k*Kubšovský Jan, Emy Destinové 1712/6, Ústí nad Labem-
centrum, 40001 Ústí nad Labem, RČ/IČO: 711117/2948*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce , Exekutorský úřad Praha -
západ čj. 191 EX-1854/2022 -12 ze dne 09.11.2022. Právní účinky zápisu k
okamžiku 09.11.2022 11:27:11. Zápis proveden dne 11.11.2022; uloženo na prac.
Ústí nad Labem

Z-9051/2022-510

Související zápisy**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti***Povinnost k*Kubšovský Jan, Emy Destinové 1712/6, Ústí nad Labem-
centrum, 40001 Ústí nad Labem, RČ/IČO: 711117/2948

Jednotka: 1712/1, Jednotka: 1712/3, Jednotka: 1712/4

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí , Exekutorský úřad Praha - západ
čj. 191 EX-1854/2022 -17 ze dne 09.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku
09.11.2022 11:27:11. Zápis proveden dne 11.11.2022; uloženo na prac. Ústí nad
Labem

Z-9051/2022-510

Zapsáno do soupisu majetkové podstaty (zák. č. 182/2006 Sb.)**k podílu 1/2***Povinnost k*Kubšovský Jan, Emy Destinové 1712/6, Ústí nad Labem-
centrum, 40001 Ústí nad Labem, RČ/IČO: 711117/2948

Jednotka: 1712/3

Listina Ohlášení insolvenčního správce o zápisu nem. do soupisu majet. podst. (§224
z.č.182/2006 Sb) , KSUL 70 INS 12894/2022 ze dne 03.01.2024. Právní účinky
zápisu k okamžiku 03.01.2024 14:33:56. Zápis proveden dne 11.01.2024.

Z-20/2024-510

Záznam pro další řízení**nepřeveden podíl ve výši 1/2 z podílu 888/2986 (tj. 444/2986) na funkčně spojeném
pozemku p. č. 1164, vlastník: Dvořáková Šárka***Povinnost k*

Jednotka: 1712/3

Funkční celek s vlastnictvím jednotky*Oprávnění pro*

Jednotka: 1712/1, Jednotka: 1712/3, Jednotka: 1712/4

Povinnost k

Parcela: 1164

omy a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

Upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení

ZDR-55/2022-510

Jednotka: 1712/3

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem, kód: 510.*

strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.01.2024 14:15:02

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem Obec: 554804 Ústí nad Labem
Úst.území: 774871 Ústí nad Labem List vlastnictví: 11928
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Stina

Smlouva kupní ze dne 12.05.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.05.2008.

V-2785/2008-510

Pro: Kubšovský Jan, Emy Destinové 1712/6, Ústí nad Labem-centrum, RČ/IČO: 711117/2948
40001 Ústí nad Labem

Smlouva kupní ze dne 28.11.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 06.12.2012.

V-5033/2012-510

Pro: Kubšovský Jan, Emy Destinové 1712/6, Ústí nad Labem-centrum, RČ/IČO: 711117/2948
40001 Ústí nad Labem

Smlouva darovací ze dne 25.10.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.12.2020 15:33:09.
Zápis proveden dne 31.12.2020.

V-7358/2020-510

Pro: Kubšovský Jan, Emy Destinové 1712/6, Ústí nad Labem-centrum, RČ/IČO: 711117/2948
40001 Ústí nad Labem

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 prostory.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem, kód: 510.

vyhotovil:

Vyhotoveno: 11.01.2024 14:35:15

ský úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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

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

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem, kód: 510.

strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 17.08.2022 10:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSUL 70 INS 12894 / 2022 pro Ladislav Paulus, JUDr.

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem Obec: 554804 Ústí nad Labem
 Katastrální území: 774871 Ústí nad Labem List vlastnictví: 11929

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Cikánová Michaela Mgr., č.p. 542, 40336 Tisá	935704/3124	938/2986
Dvořáková Šárka, Štefánikova 741/50, Klíše, 40001 Ústí nad Labem	686119/1744	444/2986
Kubšovský Jan, Emy Destinové 1712/6, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem	711117/2948	1604/2986

Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1164	163	zahrada		zemědělský půdní fond

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

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

Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Marcel Smékal, Michelská 1326/62, 140 00 Praha 4

Povinnost k

Dvořáková Šárka, Štefánikova 741/50, Klíše, 40001 Ústí nad Labem, RČ/IČO: 686119/1744

Listina Vyrozmění soudního exekutora o zahájení exekuce 081 EX 00370/21-013 k 73 EXE 2869/2021-20 ze dne 20.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.03.2022 20:42:58. Zápis proveden dne 11.03.2022; uloženo na prac. Praha Z-10130/2022-101

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k podílu 444/2986

Povinnost k

Dvořáková Šárka, Štefánikova 741/50, Klíše, 40001 Ústí nad Labem, RČ/IČO: 686119/1744
 Parcela: 1164

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí, Exekutorský úřad Praha - východ č.j. 081 EX-00370/2021 -062 ze dne 09.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.03.2022 20:41:38. Zápis proveden dne 11.03.2022. Z-956/2022-510

Funkční celek s vlastnictvím jednotky

Oprávnění pro

Jednotka: 1712/1, Jednotka: 1712/2, Jednotka: 1712/3, Jednotka: 1712/4

Povinnost k

Parcela: 1164

omy a upozornění - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem, kód: 510.

strana 1

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 6808.

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v 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.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně, ze dne 8.2.1989, č.j.Spr. 486/89 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 6808-29/2024.

V Bystřici pod Hostýnem 15.3.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice pod Hostýnem

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.4.