

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo ZP-7597

NEMOVITÁ VĚC: Jednotka č. 1043/9, Jirkov

Katastrální údaje: Kraj Ústecký, okres Chomutov, obec Jirkov, k.ú. Jirkov

Adresa nemovité věci: Ervěnická 1043, 431 11 Jirkov

OBJEDNATEL: JUDr. Lukáš Holý, insolvenční správce

Adresa objednatele: Přístavní 321/14, 170 00 Praha 7

ZHOTOVITEL: Znalecká společnost s.r.o.

Adresa zhotovitele: Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

IČ:

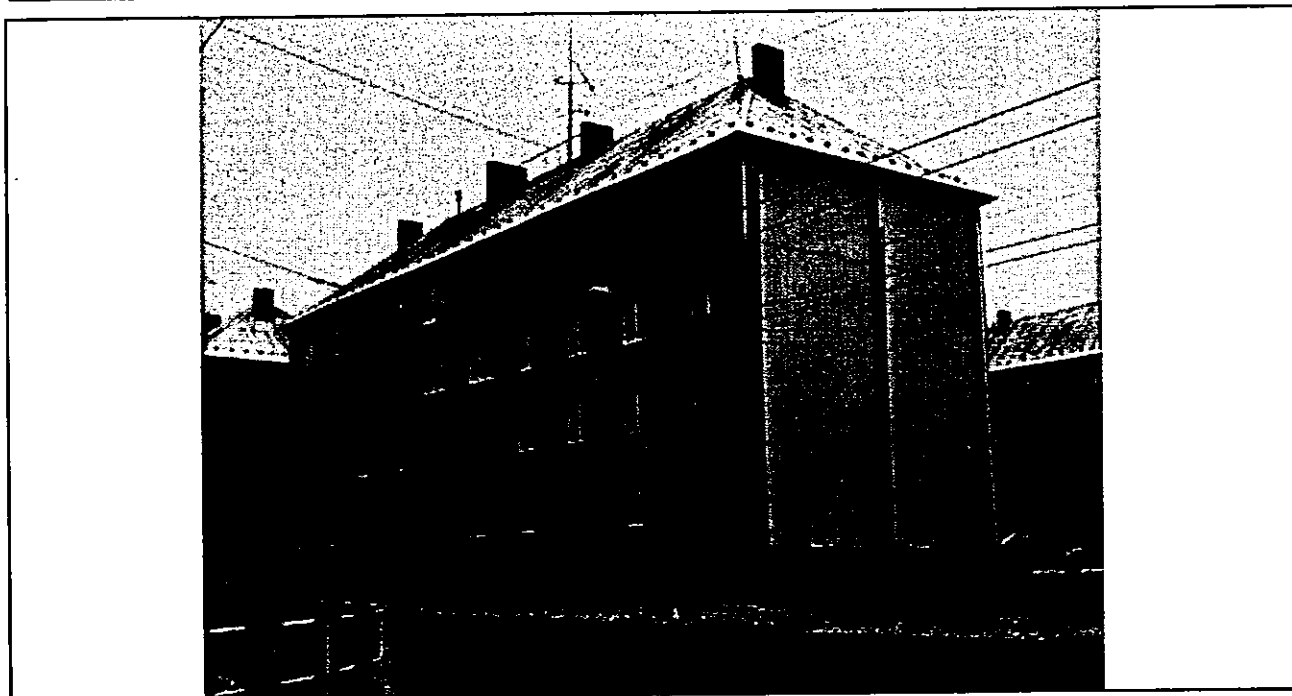
telefon:

e-mail:

DIČ:

fax:

ÚČEL OCENĚNÍ: Pro potřeby objednatele (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

156 000 Kč

Datum místního šetření: 3.12.2014

Stav ke dni:

8.12.2014

Počet stran: 12 stran

Počet příloh: 10

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 8.12.2014

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou jednotky č. 1043/9 (byt) v budově Jirkov č.p. 1043 a 1044 (bytový dům, LV 4083) na pozemcích parc. č. 2507 (LV 4083) a parc. č. 2508 (LV 4083) včetně podílu na společných částech domu a pozemcích parc. č. 2507 (zastavěná plocha a nádvoří) a parc. č. 2508 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 516/13082 v kat. území Jirkov, obec Jirkov, část obce Jirkov, okres Chomutov, zapsáno na LV 4234.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 a 3 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Výklad pojmů a popis metod ocenění:

1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou 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 vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

2) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Přehled podkladů

Objednávka JUDr. Lukáše Holého, insolvenčního správce k vypracování znaleckého posudku na uvedenou nemovitou věc.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 3.12.2014.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních společností.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Částečná kopie prohlášení vlastníka.

Informace od vlastníka oceňované nemovité věci pí Horváthové.

Literatura:

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze.

Místopis

Město Jirkov se nachází v Ústeckém kraji, cca 2 km severovýchodně do města Chomutov, cca 13 km západně od města Most a cca 20 km severozápadně od města Žatec. Městem protéká řeka Bílina. Jedná se o město s rozvinutou infrastrukturou a se středně rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřské, základní a střední školy včetně gymnázia. Zdravotní péči ve městě zajišťuje poliklinika a lékárny. Nákup zboží je dostupný v obchodních centrech a supermarketech. V Jirkově se dále nachází pošta, kino, knihovna aj. Dopravní obslužnost města zajišťují autobusy MHD, příměstské autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v jižní zastavěné části města v ulici Ervěnická č.p. 1043 ve smíšené zástavbě.

Zastávka autobusu „Jirkov, Nové Ervěnice“ se nachází cca 100 m od oceňované nemovité věci. Vlaková stanice „Jirkov“ se nachází cca 300 m od oceňované nemovité věci.

SOUČASNÝ STAV		BUDOUCÍ STAV	
Okolí:	☒ bytová zóna ☐ ostatní	☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna	☐ bytová zóna ☐ ostatní
Přípojky:	☒ voda ☒ / ☐ kanalizace ☒ / ☐ plyn	☒ telefon	☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna
veř. / vl.	☒ elektro	☐ telefon	Přípojky: veř. / vl. ☐ voda ☐ / ☐ kanalizace ☐ / ☐ plyn ☐ elektro

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: okrajová část - smíšená zástavba

Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace
Přístup přes pozemky: Parc. č. 2514/1	Vlastnictví: Město Jirkov

Celkový popis

Jedná se o samostatně stojící bytový dům zděné konstrukce č.p. 1043 a 1044. Dům je pravděpodobně založen na základových rostech. Budova má 4 nadzemních podlaží, kde se nacházejí jednotky a 1 podzemní podlaží, v kterém jsou sklepy a společné prostory. V budově není výtah. Jednotlivé jednotky jsou přístupné z centrálního schodiště. Střecha budovy je valbová s krytinou z plechu. Na střeše jsou žlaby se svody a bleskosvod. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Stavebně-technický stav objektu je podprůměrný. Budova je v původním stavu. Fasáda budovy není zateplená. Vchodové dveře do domu jsou dřevěná částečně prosklené.

Oceňovaná jednotka č. 1043/9 se nachází v budově č.p. 1043 ve 3. NP, její dispozice je 2+1. Užitná plocha jednotky je 51,60 m² a sestává se z kuchyně (9,40 m²), pokoje 1 (13,90 m²), pokoje 2 (20,70 m²), předsíně (4,70 m²), koupelny se sprchovým koutem (2,00 m²) a WC (0,90 m²). K bytu patří sklepní kóje (2,00 m²). Podlahová plocha sklepní kóje se nezapočítává do celkové užitné plochy jednotky. Vchodové dveře do bytu jsou dřevěné plné osazené v ocelové zárubni. Okna bytu jsou plastová s plastovými parapety. Podlahy jsou kryté PVC a keramickou dlažbou. Obklady jsou z keramických dlaždic. Jádro bytu je zděné. Sporák v kuchyni je plynový.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na veřejný vodovod, kanalizaci, plynovod a elektřinu. Vytápění bytu je teplovodní s rozvody ústředního topení do radiátorů. Ohřev teplé vody je centrální. Přístup je po zpevněné komunikaci s chodníkem. Parkování je omezené, možné na veřejné komunikaci před domem.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Na pozemcích parc. č. 2507 a parc. č. 2508 stojí bytový dům s č.p. 1043 a 1044. Pozemky jsou obdélníkového tvaru a tvoří spolu jeden funkční celek. V Katastru nemovitostí jsou vedeny jako zastavěná plocha a nádvoří. Pozemky jsou v podílovém spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků jednotek a jsou přístupné přes pozemek parc. č. 2514/1, který je ve vlastnictví města Jirkov.

Příslušenstvím nemovité věci je sklepní kóje. Tyto skutečnosti jsou zohledněny ve výsledné ceně obvyklé.

Užitná plocha bytu byla určena z údajů částečné kopie prohlášení vlastníka.

Ohledání bylo provedeno dne 3.12.2014 za přítomnosti vlastníka oceňované nemovité věci pí Horváthové. Nebyla předložena stavebně technická ani jiná dokumentace.

RIZIKA	
Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:	
☒ Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí	☐ Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí
☒ Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)	☐ Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy
☒ Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací	☐ Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací
☒ Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn	☐ Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace
Rizika spojená s umístěním nemovité věci:	
☒ Nemovitá věc není situována v záplavovém území	☐ Nemovitá věc situována v záplavovém území
☒ Demograficky negativně zatížená lokalita	
Věcná břemena a obdobná zatížení:	
☒ Zástavní právo	
☒ Exekuce	
Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.	
Ostatní rizika: nejsou	
Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.	

OBSAH

1. Porovnávací ocenění

1.1 Jednotka č. 1043/9 Jirkov

OCENĚNÍ

1. Porovnávací ocenění

1.1 Jednotka č. 1043/9 Jirkov

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha: 51,60 m²

Popis oceňované nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící bytový dům zděné konstrukce č.p. 1043 a 1044. Dům je pravděpodobně založen na základových roštích. Budova má 4 nadzemních podlaží, kde se nacházejí jednotky a 1 podzemní podlaží, v kterém jsou sklepy a společné prostory. V budově není výtah. Jednotlivé jednotky jsou přístupné z centrálního schodiště. Střecha budovy je valbová s krytinou z plechu. Na střeše jsou žlaby se svody a bleskosvod. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Stavebně-technický stav objektu je podprůměrný. Budova je v původním stavu. Fasáda budovy není zateplená. Vchodové dveře do domu jsou dřevěná částečně prosklené.

Oceňovaná jednotka č. 1043/9 se nachází v budově č.p. 1043 ve 3. NP, její dispozice je 2+1. Užitná plocha jednotky je 51,60 m² a sestává se z kuchyně (9,40 m²), pokoje 1 (13,90 m²), pokoje 2 (20,70 m²), předsíně (4,70 m²), koupelny se sprchovým koutem (2,00 m²) a WC (0,90 m²). K bytu patří sklepní kóje (2,00 m²). Podlahová plocha sklepní kóje se nezapočítává do celkové užitné plochy jednotky. Vchodové dveře do bytu jsou dřevěné plně osazené v ocelové zárubni. Okna bytu jsou plastová s plastovými parapety. Podlahy jsou kryté PVC a keramickou dlažbou. Obklady jsou z keramických dlaždic. Jádru bytu je zděné. Sporák v kuchyni je plynový.

Popisy porovnatelných nemovitých věcí

Byt 2+1 Jirkov

Byt v osobním vlastnictví o dispozici 2+1, který se nachází ve městě Jirkov v ulici Osvobození. Dům má 4 nadzemní a 1 podzemní podlaží. Budova je v původním stavu. Jednotka se nachází ve třetím nadzemním podlaží (2. patro) zděného domu. Byt je v dobrém stavu. Okna bytu jsou plastová. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Vytápění bytu je ústřední dálkové s rozvody do radiátorů. K bytu patří sklep. Parkování je možné za domem. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.

Byt 2+1 Jirkov

Byt v osobním vlastnictví o dispozici 2+1, který se nachází ve městě Jirkov v ulici Osvobození. Dům má 4 nadzemní a 1 podzemní podlaží. Budova je v původním stavu. Jednotka se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží zděného domu. Byt je v dobrém stavu. Okna bytu jsou plastová. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Vytápění bytu je ústřední dálkové. Parkování je možné za domem. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.

Byt 2+1 Jirkov

Byt v osobním vlastnictví o dispozici 2+1, který se nachází ve městě Jirkov v ulici Ervěnická. Dům má 4 nadzemní a 1 podzemní podlaží. Budova je po rekonstrukci. Jednotka se nachází ve třetím patře zděného domu. Byt je v původním stavu. Okna bytu jsou plastová. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Vytápění bytu je ústřední dálkové. K bytu patří sklep. Parkování je možné za domem. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.

Byt 2+1 Jirkov

Byt v osobním vlastnictví o dispozici 2+1, který se nachází ve městě Jirkov v ulici J. K. Tyla. Jednotka se nachází ve druhém patře zděného domu. Byt je po rekonstrukci. Okna bytu jsou plastová. Jádru je zděné. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Přístup k nemovité věci je z místní komunikace.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny oceňované nemovité věci

Koeficient K1 zohledňuje provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci funkčního celku (podlaží, orientace, přístup) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Koeficient K8 zohledňuje obtížnou prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K_1 až K_n . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci

Název: Byt 2+1 Jirkov**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha v rámci územního celku	0,95
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	1,00
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90



Celkový koef. Kc	Upravená j. cena Kč/m²
0,86	2 467

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
52,00 m ²	0 m ²	150 000 Kč	2 885 Kč/m ²

Název: Byt 2+1 Jirkov**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,04
K3 Poloha v rámci územního celku	0,95
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,03
K5 Provedení a vybavení	1,03
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90

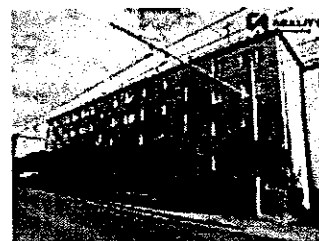


Celkový koef. Kc	Upravená j. cena Kč/m²
0,90	2 969

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
48,00 m ²	0 m ²	159 000 Kč	3 313 Kč/m ²

Název: Byt 2+1 Jirkov**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,02
K3 Poloha v rámci územního celku	0,95
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	1,00
K6 Celkový stav	0,95
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90



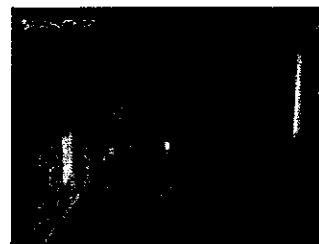
Celkový koef. Kc	Upravená j. cena Kč/m²

		0,79	3 133
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
50,00 m ²	0 m ²	199 000 Kč	3 980 Kč/m ²

Název: Byt 2+1 Jirkov

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,01
K3 Poloha v rámci územního celku	0,95
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	1,03
K6 Celkový stav	0,80
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90



		Celkový koef. Kc	Upravená j. cena
		0,71	3 558
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
51,00 m ²	0 m ²	255 000 Kč	5 000 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Minimální jednotková porovnávací cena	2 467 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	3 032 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	3 558 Kč/m ²
Stanovená jednotková porovnávací cena	3 032 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	51,60 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	156 451 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Porovnávací ocenění

1.1 Jednotka č. 1043/9 Jirkov

156 451,00 Kč

Současný stav	
Porovnávací hodnota	156 451 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč
Věcná hodnota	0 Kč
Hodnota pozemku	0 Kč

Obvyklá cena

156 000 Kč

slovy: Jednostopadesátšesttisíc Kč

Komentář ke stanovení obvyklé ceny

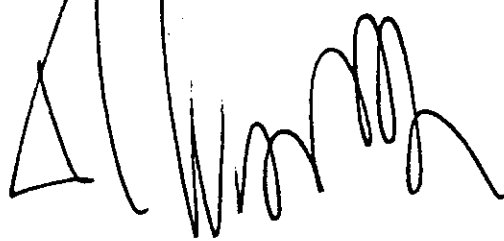
Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí nabízených k obchodování v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými místním šetřením. Při stanovování porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, zejména internetových stránek. V databázi jsme našli celkem 18 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 4, které nejvíce odpovídaly oceňovanému objektu co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny.

Závěr

Na základě výše zjištěných skutečností stanovujeme cenu obvyklou jednotky č. 1043/9 (byt) v budově Jirkov č.p. 1043 a 1044 (bytový dům, LV 4083) na pozemcích parc. č. 2507 (LV 4083) a parc. č. 2508 (LV 4083) včetně podílu na společných částech domu a pozemcích parc. č. 2507 (zastavěná plocha a nádvoří) a parc. č. 2508 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 516/13082 v kat. území Jirkov, obec Jirkov, část obce Jirkov, okres Chomutov, zapsáno na LV 4234 v objektivní zaokrouhlené výši 156.000,- Kč.

V Praze 8.12.2014

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město



Znalecká doložka:	Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 – Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Osoby podílející se na zpracování posudku: JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M. Mgr. Petr Slepíčka Ing. Jiří Roub Za Znalecká společnost s.r.o. JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M. (§ 22 zákona o znalcích a tlumočnících)
------------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-7597 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 4234	7
Snímek katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.11.2014 16:15:02

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

otovoeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSUL 85 INS 18237/2014 pro Lukáš Holý, JUDr.

s: CZ0422 Chomutov

Obec: 563099 Jirkov

i: 660761 Jirkov

List vlastnictví: 4234

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Účel, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Účelové právo		
váthová Marcela, Ervěnická 1043, 43111 Jirkov	755604/9556	

Účelové právo

Účelové právo	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
byť			byť.z.	516/13082
Účelové právo v:				
Budova	Jirkov, č.p. 1043, 1044, byť.dům, LV 4083			
	na parcele	2507, LV 4083		
		2508, LV 4083		
Parcela	2507	zastavěná plocha a nádvoří		208m2
	2508	zastavěná plocha a nádvoří		204m2

Účelové právo - Bez zápisu

Účelové právo vlastnického práva

Účelové právo

Účelové právo

Povinnost k

Účelové právo z rozhodnutí správního orgánu

Účelové právo ve výši 1.488,- Kč

Účelové právo, RČ/IČO: 00000001- Jednotka: 1043/9

V-4702/2014-503

Účelové právo: Finanční úřad pro

Účelové právo kraj, Velká hradební 39/61,

Účelové právo nad Labem-centrum, 40021 Ústí

Účelové právo abem

Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 1582759/14/2504-25200-506515 ze dne 17.06.2014. Právní účinky zápisu ke dni 17.06.2014. Zápis proveden dne 21.07.2014; uloženo na prac. Chomutov

V-4702/2014-503

Účelové právo k 17.06.2014 11:18

Účelové právo jící zápisy

Účelové právo vazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Z-6412/2014-503

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 1582759/14/2504-25200-506515 ze dne 17.06.2014. Právní účinky zápisu ke dni 17.06.2014. Zápis proveden dne 21.07.2014; uloženo na prac. Chomutov

V-4702/2014-503

Účelové právo jící zápisy

Účelové právo vazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Z-6412/2014-503

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov, kód: 503.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.11.2014 16:15:02

es: CZ0422 Chomutov

Obec: 563099 Jirkov

ni: 660761 Jirkov

List vlastnictví: 4234

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

řahu
ění pro

Povinnost k

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 1582759/14/2504-25200-506515 ze dne 17.06.2014. Právní účinky zápisu ke dni 17.06.2014. Zápis proveden dne 21.07.2014; uloženo na prac. Chomutov

V-4702/2014-503

vní právo exekutorské

ředávka ve výši 5.275,- Kč s příslušenstvím

ile Czech Republic a.s.,

Jednotka: 1043/9

V-384/2014-503

kova 2144/1, Chodov, 14800

4, RČ/IČO: 64949681

Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Karlovy Vary, č.j. 55 EX-3087/2011 -31 ze dne 30.12.2013. Právní účinky zápisu ke dni 22.01.2014. Zápis proveden dne 17.02.2014.

V-384/2014-503

k 22.01.2014 13:57

vní právo exekutorské

ředávka ve výši 1.348,- Kč s příslušenstvím

eská republika, s.r.o.,

Jednotka: 1043/9

Z-15649/2013-503

ova 502/5, Nusle, 14000 Praha

/IČO: 00562262

Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Cheb, č.j. 074 EX-08808/2013 -012 ze dne 02.10.2013.

Z-15649/2013-503

k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

vní právo exekutorské

ředávka ve výši 3.217,52 Kč s příslušenstvím

nergie, s.r.o., Limuzská

Jednotka: 1043/9

Z-12844/2013-503

12, Strašnice, 10800 Praha 10,

O: 49903209

Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Cheb, č.j. 074 EX-07131/2013 -013 ze dne 31.07.2013.

Z-12844/2013-503

k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

vní právo smluvní

ředávka ve výši 308.350,- Kč s příslušenstvím

t One, a.s., V celnici 1031/4, Jednotka: 1043/9

Z-9925/2013-503

Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO:

721

Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 12.08.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 25.08.2008.

V-5809/2008-503

Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 16.09.2011.

Z-15473/2011-503

Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 17.06.2013.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.11.2014 16:15:02

es: CZ0422 Chomutov

Obec: 563099 Jirkov

mi: 660761 Jirkov

List vlastnictví: 4234

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

tahu
ení pro

Povinnost k

Z-9925/2013-503

k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

avní právo exekutorské

ledávka ve výši 2.231,- Kč s příslušenstvím

Prodej, s.r.o., Duhová 425/1, Jednotka: 1043/9

le, 14000 Praha 4, RČ/IČO:
2433

Z-9658/2013-503

a Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský
úřad Klatovy, č.j. 120 EX-2781/2013 -20 ze dne 02.07.2013.

Z-9658/2013-503

k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

avní právo exekutorské

ledávka ve výši 46.162,- Kč s příslušenstvím

cenství vlastníků jednotek Jednotka: 1043/9

lická 1043 a 1044, Jirkov,

lická 1044, 43111 Jirkov,

O: 75077809

Z-6733/2013-503

a Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský
úřad Plzeň-město, č.j. 134 EX-02319/2013 -011 ze dne 30.04.2013.

Z-6733/2013-503

k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

avní právo exekutorské

ledávka ve výši 6.477,10 Kč

ARK ASSETS LIMITED, Jednotka: 1043/9

279813, Agiou Nikolaou 67-69,

103, 2408 Nicosia, Kypr,

O: 001

Z-19709/2012-503

a Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský
úřad Litoměřice 124 EX-10636/2012 -17 ze dne 05.04.2012. Právní moc ke dni
20.04.2012.

Z-19709/2012-503

k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

avní právo exekutorské

ledávka ve výši 3.848,30 Kč

ARK ASSETS LIMITED, Jednotka: 1043/9

279813, Agiou Nikolaou 67-69,

103, 2408 Nicosia, Kypr,

O: 001

Z-11766/2012-503

a Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský
úřad Litoměřice, č.j. 124 EX-11999/2012 -16 ze dne 25.04.2012. Právní moc ke dni
11.06.2012.

Z-11766/2012-503

k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

avní právo exekutorské

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.11.2014 16:15:02

Okres: CZ0422 Chomutov

Obec: 563099 Jirkov

území: 660761 Jirkov

List vlastnictví: 4234

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

vztahu
závaznosti pro

Povinnost k

pohledávka ve výši 6.028,90 Kč

EDSPARK ASSETS LIMITED,

Jednotka: 1043/9

Z-10698/2012-503

č.č.279813, Agiou Nikolaou 67-69,

č.č. 103, 2408 Nicosia, Kypr,

Č/ÍČO: 001

stina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Litoměřice, č.j. 124 EX-8703/2012 -17 ze dne 05.04.2012. Právní moc ke dni 20.04.2012.

Z-10698/2012-503

adí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

zážení exekuce

pověřený soudní exekutor:

Mgr. David Koncz, 26. dubna 10, 350 02 Cheb

Horváthová Marcela, Ervénická 1043, 43111 Jirkov,
RČ/ÍČO: 755604/9556

Z-14089/2013-402

stina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Cheb 074 EX-08808/2013 -007 ze dne 30.09.2013; uloženo na prac. Cheb

Z-14089/2013-402

zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor:

Mgr. David Koncz, 26. dubna 10, 350 02 Cheb

Horváthová Marcela, Ervénická 1043, 43111 Jirkov,
RČ/ÍČO: 755604/9556

Z-11359/2013-402

stina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Cheb 074 EX-07131/2013 -006 ze dne 25.07.2013; uloženo na prac. Cheb

Z-11359/2013-402

zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor

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

Horváthová Marcela, Ervénická 1043, 43111 Jirkov,
RČ/ÍČO: 755604/9556

Z-5785/2013-404

stina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce : Soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL. M. : 120 EX-2781/2013 - 8 ze dne 06.06.2013; uloženo na prac. Klatovy

Z-5785/2013-404

rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Horváthová Marcela, Ervénická 1043, 43111 Jirkov,
RČ/ÍČO: 755604/9556

Z-7082/2014-503

stina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku KSUL 85 INS-18237/2014 -A-23 ze dne 13.08.2014. Právní účinky zápisu ke dni 13.08.2014. Zápis proveden dne 15.08.2014; uloženo na prac. Chomutov

Z-7082/2014-503

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.11.2014 16:15:02

Okres: CZ0422 Chomutov

Obec: 563099 Jirkov

Území: 660761 Jirkov

List vlastnictví: 4234

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Pro vztahu
Právního pro

Povinnost k

Právního zápisu

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Horváthová Marcela, Ervěnická 1043, 43111 Jirkov,
RČ/IČO: 755604/9556

Z-7131/2014-503

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku KSUL 85 INS-18237/2014 -A-23 ze dne 13.08.2014. Právní účinky zápisu ke dni 13.08.2014. Zápis proveden dne 15.08.2014; uloženo na prac. Chomutov

Z-7082/2014-503

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
č.j. 26 EXE 8369/2013-9

Jednotka: 1043/9

Z-9659/2013-503

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Klatovy, č.j. 120 EX-2781/2013 -21 ze dne 02.07.2013.

Z-9659/2013-503

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
č.j. 26 EXE 8913/2013-11

Jednotka: 1043/9

Z-6734/2013-503

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Plzeň-město, č.j. 134 EX-02319/2013 -010 ze dne 30.04.2013.

Z-6734/2013-503

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
č.j. 10 EXE 9187/2012-22

Jednotka: 1043/9

Z-6509/2012-503

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Litoměřice, č.j. 124 EX-11999/2012 -17 ze dne 25.04.2012.

Z-6509/2012-503

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
č.j. 26 EXE 8872/2012-22

Jednotka: 1043/9

Z-5587/2012-503

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Litoměřice, č.j. 124 EX-10636/2012 -18 ze dne 05.04.2012.

Z-5587/2012-503

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
č.j. 10 EXE 8610/2012-22

Jednotka: 1043/9

Z-5539/2012-503

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Litoměřice, č.j. 124 EX-8703/2012 -18 ze dne 05.04.2012. Právní moc ke dni 20.04.2012.

Z-10699/2012-503

Řízení exekuce

Soudní exekutor: Mgr. Luděk Němec

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov, kód: 503.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Prokazující stav evidovaný k datu 18.11.2014 16:15:02

Okres: CZ0422 Chomutov

Obec: 563099 Jirkov

Území: 660761 Jirkov

List vlastnictví: 4234

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

p vztahu
právní pro

Povinnost k

Horváthová Marcela, Ervěnická 1043, 43111 Jirkov,
RČ/IČO: 755604/9556

Z-7165/2012-503

stina Usnesení soudu o nařízení exekuce 10 EXE-7839/2012 -9 ze dne 15.02.2012; uloženo na
prac. Chomutov

Z-7165/2012-503

nařízení exekuce

Soudní exekutor JUDr. Ondřej Mareš, LL.M.

Horváthová Marcela, Ervěnická 1043, 43111 Jirkov,
RČ/IČO: 755604/9556

Z-6360/2012-503

stina Usnesení soudu o nařízení exekuce 10 EXE-9187/2012 -22 ze dne 03.04.2012. Právní
moc ke dni 27.06.2012; uloženo na prac. Chomutov

Z-6360/2012-503

nařízení exekuce

Soudní exekutor JUDr. Ondřej Mareš, LL.M.

Horváthová Marcela, Ervěnická 1043, 43111 Jirkov,
RČ/IČO: 755604/9556

Z-5394/2012-503

stina Usnesení soudu o nařízení exekuce OS Chomutov, 10 EXE-8610/2012 -22 ze dne
13.03.2012. Právní moc ke dni 08.05.2012; uloženo na prac. Chomutov

Z-5394/2012-503

nařízení exekuce

soudní exekutor: JUDr. Ondřej Mareš LL.M.

Horváthová Marcela, Ervěnická 1043, 43111 Jirkov,
RČ/IČO: 755604/9556

Z-5148/2012-503

stina Usnesení soudu o nařízení exekuce 26 EXE-8872/2012 -22 ze dne 23.03.2012. Právní
moc ke dni 08.05.2012; uloženo na prac. Chomutov

Z-5148/2012-503

Jiné zápisy - Bez zápisu

vy a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

na

louva o převodu vlastnictví jednotky (§ 24 zák.č.72/1994 Sb.), o zřízení zástavního
va podle obč.z. ze dne 30.10.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.11.2006.

V-6798/2006-503

o: Horváthová Marcela, Ervěnická 1043, 43111 Jirkov

RČ/IČO: 755604/9556

vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov, kód: 503.
strana 6

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.11.2014 16:15:02

Okres: CZ0422 Chomutov

Obec: 563099 Jirkov

území: 660761 Jirkov

List vlastnictví: 4234

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Pozornění: 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 Chomutov, kód: 503.

vytvořil:

Vyhotoveno: 18.11.2014 16:28:34

úřad zeměměřický a katastrální - SCD

