



statikum

STATIKUM s.r.o.

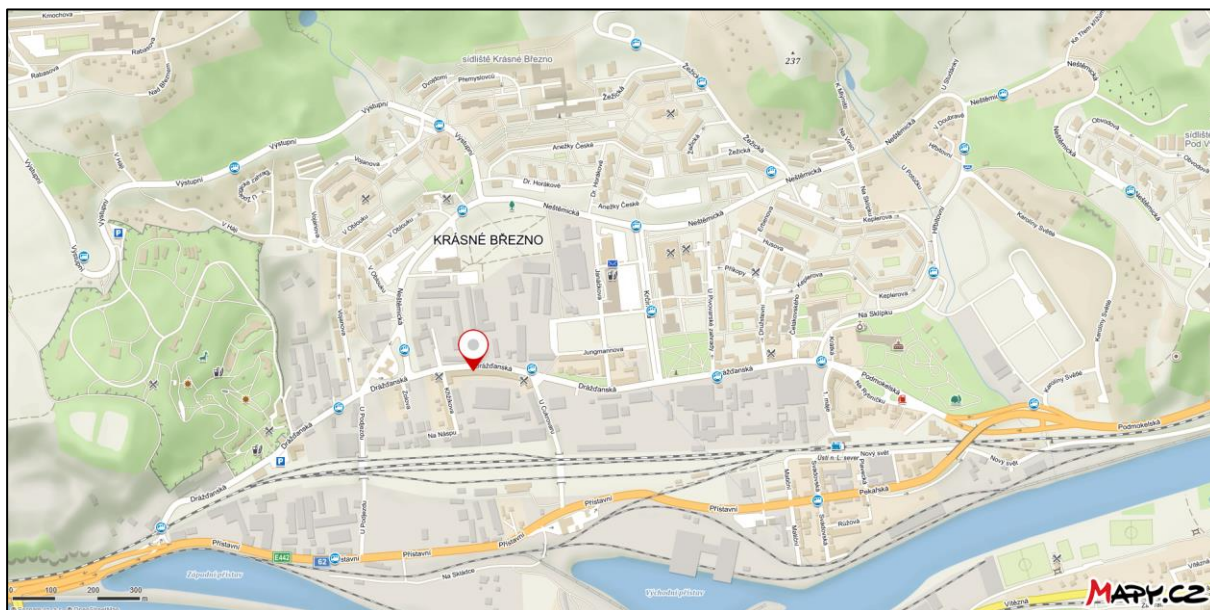
znalecký ústav jmenovaný Ministerstvem spravedlnosti ČR

se sídlem Purkyňova 125, Brno 612 00,

IČ: 15545881, DIČ: CZ15545881, tel.: 776824201, e-mail: objednavka@statikum.cz

Znalecký posudek

č. 4278-263-2019



Objednatel:

Insolvenční správce Ing. Karel Kuna

Velké Hamry 393
562 01 Ústí nad Orlicí

Účel posudku:

Stanovení ceny obvyklé nemovité věci v k.ú. Krásné Březno, obec Ústí nad Labem pro účely insolvenčního řízení

Oceněno k datu:

16. 4. 2019

Zhotovitel posudku:

STATIKUM s.r.o., znalecký ústav zapsaný Ministerstvem spravedlnosti ČR

Odpovědný zpracovatel:

Ing. Pavel Pejchal, CSc., Ing. Petr Daňhel, Ph.D.,
Ing. Lukáš Pejchal

Počet stran posudku:

21 + 17 stran příloh

Počet vyhotovení:

3, z toho 2x objednatel, 1x archiv znaleckého ústavu

V Brně dne 3. 5. 2019

Obsah

1	NÁLEZ	4
1.1	Znalecký úkol	4
1.2	Účel posudku.....	4
1.3	Celkový popis nemovitých věcí	4
1.3.1	Místopis	4
1.3.2	Popis oceňovaného objektu.....	4
1.4	Nájemní práva	5
1.5	Věcná břemena a jiná zatížení	6
1.6	Vlastnické a evidenční údaje	6
1.7	Prohlášení Znalce o nezávislosti	6
1.8	Podklady pro vypracování znaleckého posudku.....	6
1.9	Definice obvyklé ceny	6
1.10	Popis použitých metod ocenění	7
1.10.1	Metoda nákladová	7
1.10.2	Metoda výnosová	7
1.10.3	Metoda komparativní	8
2	POSUDEK	10
2.1	Volba metody ocenění.....	10
2.2	Metoda výnosová	10
2.2.1	Roční výnos z nemovité věci.....	10
2.2.2	Pozemek parc. č. 1590/4	10
2.2.3	Reprodukční cena stavby	10
2.2.4	Náklady na dosažení příjmů.....	14
2.2.5	Míra kapitalizace	15
2.2.6	Výpočet výnosové hodnoty	15
2.3	Metoda komparativní	16
2.3.1	Výměry oceňovaného objektu.....	16
3	REKAPITULACE.....	20
4	ZNALECKÁ DOLOŽKA	21

Seznam příloh

Příloha č. 1: Výpis z katastru nemovitostí	4 listy
Příloha č. 2: Náhled ortofoto-mapy	1 listy
Příloha č. 3: Fotodokumentace	12 listů

1 NÁLEZ

1.1 Znalecký úkol

Úkolem znalce je stanovit cenu obvyklou nemovitých věcí zapsaných na LV č. 764 v k.ú. Krásné Březno, obec Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem, Ústecký kraj, Česko, a to:

B Nemovitosti					
Pozemky					
	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
P	1590/4	184	ostatní plocha	jiná plocha	
P	1597	225	zastavěná plocha a nádvoří		

Součástí je stavba: **Krásné Březno, č.p. 518, bydlení**
 Stavba stojí na pozemku p.č.: 1597

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

1.2 Účel posudku

Znalecký posudek je vypracován pro účely insolvenčního řízení.

1.3 Celkový popis nemovitých věcí

1.3.1 Místopis

Ústí nad Labem je statutární město na severozápadě Čech, centrum Ústeckého kraje. Leží na soutoku řek Labe a Bíliny mezi Českým středohořím a Krušnými horami. Má přibližně 93 tisíc obyvatel a je součástí půlmilionové severočeské aglomerace. Ústí nad Labem je univerzitním městem s průmyslovou tradicí a sportovním zázemím, důležitým železničním a silničním uzlem, nemá ale mnoho dochovaných historických památek. V sousedství obce se z východní strany nachází CHKO České středohoří.

Krásné Březno je část statutárního a krajského města Ústí nad Labem v České republice, společně s Neštěmicemi a Mojžířím tvoří pod městský obvod Ústí nad Labem-Neštěmice. Nachází se asi tři kilometry severovýchodně od centra města na levém břehu řeky Labe. Žije zde cca 14 000 obyvatel.

V obci i v místě je kompletní technická i občanská vybavenost. V Krásném Březně se nachází zoologická zahrada, která je umístěna na svahu Mariánské skály východně od centra města Ústí nad Labem. Dopravní obslužnost v obci je zajištěna MHD. Z hlavních dopravních tahů je obec napojena na dálnici D8 (Praha – Drážďany) a silnice I.tř. č. 30 a 62. Obec je napojena na železnici, je zde několik vlakových nádraží, z toho jedno přímo v Krásném Březně (Ústí nad Labem sever)

1.3.2 Popis oceňovaného objektu

Jedná se o zděný řadový bytový dům s nebytovými prostory na parc. č. 1597. Je podsklepený a má 3 nadzemní podlaží a podkroví. Je po celkové rekonstrukci. Příslušenstvím nemovitosti je i pozemek parc. č. 1590/4, který je situován přes ulici. V domě jsou bytové jednotky a nebytové prostory. Nemovitost je situována na výpadové rušné komunikaci do Děčína.

1.3.2.1 Konstrukční charakteristika:

Základové konstrukce tvoří betonové pasy s izolací proti zemní vlhkosti. Svislé konstrukce zděné z plných pálených cihel. Stropy dřevěné trémové, v 1.PP stropy tvořeny klenbami. Střecha sedlová s dřevěným vázaným krovem a krytinou z plechových šablon. Klempířské konstrukce kompletní z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky vápenné dvourstvé, venkovní omítky na bázi umělých hmot. Vnitřní obklady standardní keramické. Schody železobetonové monolitické s běžným povrchem. Dveře dřevěné plné do ocelových zárubní. Okna dřevěná špaletová. Povrchy podlah tvoří koberce, dlažby a PVC. Vytápění ústřední plynovým kotlem. Elektroinstalace 230 / 400 V. Bleskosvod instalován. Proveden rozvod teplé i studené vody a odkanalizování od všech zařizovacích předmětů. Ohřev teplé vody bojlerem nebo průtokovým ohřivačem. Vybavení tvoří standardní kuchyňské linky, WC, umyvadla a sprchové kouty.

1.3.2.2 Dispozice objektu:

podlaží	typ prostor	plocha (m ²)
1.PP	sklepy	62,70
1.PP	kancelář	16,86
1.NP	2x kancelář	38,03
2.NP	byt 2+kk	36,00
2.NP	byt 2+kk	36,00
3.NP	byt 1+1	43,00
3.NP	byt 1+1	43,00
podkroví	mezonetový byt 2+1	94,00
CELKEM		369,59

Dispozice bytu 2+kk: zádveří, pokoj č. 1, pokoj č. 2 s kuchyňským koutem, koupelna, WC.

Dispozice bytu 1+1: předsíň, pokoj, kuchyň, koupelna s WC.

Dispozice bytu 2+1 (mezonet): předsíň, pokoj č. 1, pokoj č. 2, kuchyň, koupelna s WC.

1.4 Nájemní práva

Dle zjištěných informací je oceňovaná nemovitá věc k datu ocenění pronajata. Znalecký ústav měl k dispozici níže uvedené nájemní smlouvy. Předložené nájemní smlouvy již nebyly k datu ocenění platné, znalecký ústav neměl informaci, zda byly nájemní smlouvy prodlouženy.

Nájemce	Předmět nájmu	Plocha (m ²)	Jed. nájemné (Kč/m ² /měsíc)	Nájemné (Kč/měsíc)	Doba trvání nájmu
Josef Berka	byt 2+kk	36,0	138,9	5 000,0	1.11.2012 až 31.10.2018
Čumpelíková Kateřina	mezonetový byt 2+1	94,4	61,4	5 800,0	1.5.2016 až 30.4.2018
Müller Jaroslav	byt 1+1	43,0	116,3	5 000,0	1.5.2016 až 30.4.2018

Nájemce	Předmět nájmu	Plocha (m ²)	Jed. nájemné (Kč/m ² /měsíc)	Nájemné (Kč/měsíc)	Doba trvání nájmu
Soňa Zdešovská	byt 1+1	43,0	139,5	6 000,0	1.11.2012 až 31.10.2018

1.5 Věcná břemena a jiná zatížení

Dle náhledu z katastru nemovitých věcí nejsou na nemovitých věcech evidována žádná věcná břemena. Jiné zatížení nebylo rovněž zjištěno.

1.6 Vlastnické a evidenční údaje

Dle výpisu z katastru nemovitostí je k datu ocenění jako vlastník zapsán:

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Kendík Petr, Haštalská 750/10, Staré Město, 11000 Praha	541005/0624	
1		

1.7 Prohlášení Znalce o nezávislosti

Společnost STATIKUM s. r. o. (dále jen „Znalec“) dále prohlašuje, že k objednateli není ve vztahu personální či finanční závislosti, v zaměstnaneckém či obdobném právním vztahu.

Znalec dále prohlašuje, že jednání o odměně za zpracování tohoto znaleckého posudku byla vedena tak, aby výše odměny nebyla nikterak závislá na výsledcích ocenění.

1.8 Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Nájemní smlouvy;
- Náhled z katastru nemovitostí;
- Informace z realitního serveru;
- Vlastní databáze znalce;
- Databáze realizovaných prodejů nemovitostí MOISES;
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění;
- Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, v platném znění;
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška, v platném znění;
- BRADÁČ a kol. – Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009;

1.9 Definice obvyklé ceny

Obvyklou (tržní) cenu nemovitosti lze obecně vyjádřit následovně:

Obvyklá cena je taková, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je definována takto:

„Obvyklou cenou se pro účely zákona č. 151/1997 Sb. se 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 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. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

1.10 Popis použitých metod ocenění

1.10.1 Metoda nákladová

Metoda nákladová je založena na principu, že hodnota předmětu ocenění nebude větší, než činí současné náklady na jeho pořízení s odpočtem přiměřených odpisů. Jedná se tedy o výpočet reprodukční hodnoty snížené o přiměřené opotřebení.

Reprodukční cena: „Cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.“ *(Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb, Ministerstvo financí ČR, 25.9.2014)*

Časová cena (také Věcná hodnota): „reprodukční cena věci, snížená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snížená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité používání věci. U staveb se zjišťuje pomocí stavebních rozpočtů, agregovaných položek, ukazatelů průměrných orientačních cen vydávaných URS Praha, apod. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem podle cenového předpisu.“ *(Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb, Ministerstvo financí ČR, 25.9.2014)*

Ke zjištění věcné hodnoty je možno využít nákladový způsob z oceňovacího předpisu bez použití koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu pp.

1.10.2 Metoda výnosová

Principem výnosového způsobu ocenění je princip anticipace, jehož podstata spočívá v tvrzení, že hodnota je závislá na budoucím očekávání. Jestliže budoucí prospěch lze finančně vyjádřit jako řadu očekávaných výnosů, pak výnosovou hodnotu lze definovat jako součet všech těchto očekávaných výnosů, transformovaných na současnou hodnotu peněz. Očekávaný příjem se zjistí z nájemních smluv, nejsou-li v odchylce od situace na běžném realitním trhu, popřípadě průzkumem trhu. Transformace na současnou hodnotu peněz se provádí pomocí tzv. výnosové kapitalizace.

Roční výnos z pronájmu nemovitosti je třeba snížit o náklady spojené s užíváním nemovitosti, a to:

Daň z nemovitých věcí

Výše daně z nemovitých věcí se určí zpravidla z daňového přiznání, popř. se použije orientační výpočet.

Pojištění stavby

Pojistné je odůvodněným výdajem na dosažení příjmů. Jedná se o pojištění živelní a o pojištění odpovědnosti vlastníka nemovité věci za případné škody, které by z tohoto titulu mohly vzniknout jiným osobám. Pokud je pojistné ve výše uvedeném rozsahu sjednáno a doloženo smlouvou, je možno výši pojistného převzít do výpočtu. Je však třeba zvážit, zda pojistná hodnota staveb odpovídá; pokud je zde podpojištění, bylo by na místě dopočítat pojistné do plné hodnoty, aby eventuálně nový vlastník dostal plnou informaci. Pokud stavba není pojištěna, ze stejných důvodů je třeba výši pojistného odhadnout; přesně ji stanovit není možno, poněvadž různé pojišťovací ústavy mají různé sazby.

Opravy a údržba

Jedná se o roční výdaje na opravy a údržbu staveb (nikoliv na GO apod.). Zpravidla používáme výdaje průměrné z doložených nákladů za více let. Za situace, kdy vlastník v posledních letech preventivní opravy a údržbu neprováděl, je údržba zanedbaná (stavba se „vybydluje“). V takovém případě by zase nízké náklady neúměrně zvýšily výnosovou hodnotu, nový vlastník by musel náklady zpočátku vynaložit vyšší než průměrné. Pro jejich odhad je třeba výrazně přihlídnout k současnému stavu a údržbě na objektu.

Správa nemovitosti

Náklady na správu nemovitých věcí jsou rovněž výdajem, nutným pro dosažení příjmů. Je nutno starat se o nájemce, provádět pravidelné revize a kontroly a celkově zajišťovat bezproblémový chod nemovitosti.

Jiné náklady

Jedná se o další náklady spojené s dosažením příjmů z oceňované nemovitosti. Jedná se např. o místní poplatky, náklady na hlídací službu, osobní náklady, náklady na energie jsou-li zahrnuty a ostatní nespecifikované náklady.

Nájemné z pozemků

Náklady na pronájem pozemků, je-li stavba na pozemku jiného vlastníka.

1.10.3 Metoda komparativní

Komparativní metoda, též srovnávací metoda je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých entit lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako základ pro hodnocení určité nemovitosti (pro zjištění její obvyklé ceny). Srovnatelné hodnoty nemovitostí jsou stanovovány dle již realizovaných prodejů (kupních smluv) nebo se opírají o šetření spolupracujících odhadců, realitních kanceláří v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti zhotovitele posudku či o realitní inzerci.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

Poloha nemovitostí

- vzdálenost od center měst či obcí
- vzdálenost od hlavních komunikačních tahů
- přístup k silničním či železničním trasám

Využitelnost nemovitostí

- stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak pře dimenzovanost
- účel staveb a možnost adaptace na jiné využití
- kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy
- možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí
- omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

Vlastnické vztahy a zátěžová břemena

- stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost
- předkupní práva, věcná břemena
- zástavní práva
- soudní spory (např. restituční spory)

Situace na realitním trhu

- celkové trendy v prodeji nemovitostí
- prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě

2 POSUDEK

2.1 Volba metody ocenění

Vzhledem k výše popsané metodologii oceňování nemovitých věcí pro obvyklou cenu a vzhledem k účelu posudku se jako nejlépe použitelná metoda jeví metoda komparativní. Jelikož předmětem ocenění je nemovitá věc, které může prokazatelně přinášet trvalý a udržitelný výnos z pronájmu, je vhodné ocenění doplnit o metodu výnosovou.

Hlavní metodou ocenění byla tedy zvolena metoda komparativní. Jako pomocná metoda je zvolena metoda výnosová.

2.2 Metoda výnosová

2.2.1 Roční výnos z nemovité věci

Roční výnos je sestaven na základě předložených nájemních smluv na bytové jednotky a průzkumu trhu. Předložené nájemní smlouvy již nebyly k datu ocenění platné (konec platnosti dle dodatků k 30.4.2018 resp. 31.10.2018). Dle průzkumu trhu odpovídá nájemné uvedené v nájemních smlouvách tržnímu nájemnému. Nájemné za kancelářské prostory bylo stanoveno na základě průzkumu trhu a činí dle odborného odhadu 89 Kč/m²/měsíc. Pro potřeby ocenění uvažujeme se zaokrouhlením měsíčních plateb nájemného.

podlaží	typ prostor	plocha (m ²)	Nájemné (Kč/měsíc)	jed. nájemné (Kč/m ² /měsíc)	nájemné (Kč/rok)
1.PP	kancelář	16,86	1 500	88,97	18 000
1.NP	2x kancelář	38,03	3 400	88,97	40 800
2.NP	byt 2+kk	36,00	5 000	138,89	60 000
2.NP	byt 2+kk	36,00	5 000	138,89	60 000
3.NP	byt 1+1	43,00	5 000	116,28	60 000
3.NP	byt 1+1	43,00	6 000	139,53	72 000
podkroví	byt 2+1	94,00	5 800	61,70	69 600
CELKEM		369,59			380 400

Pro výpočet výnosové hodnoty je uvažováno s obsazeností 95 %.

2.2.2 Pozemek parc. č. 1590/4

Pozemek parc. č. 1590/4 neuvažujeme jako provozně nutný, proto není zahrnut do výnosu z nemovité věci. Hodnota pozemku je stanovena průzkumem trhu a je připočtena k výnosové hodnotě bytového domu. Na základě analýzy trhu je stanovena jednotková hodnota pozemku na částku 700 Kč/m².

$$\text{Pozemek parc. č. 1590/4: } 184 \text{ m}^2 \times 700 \text{ Kč/m}^2 = 128\,800 \text{ Kč}$$

2.2.3 Reprodukční cena stavby

Reprodukční cena je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení (cena, za kterou by byl majetek pořízen v době, kdy se o něm účtuje).

Reprodukční cena stavby včetně příslušenství je stanovena za využití oceňovacího předpisu:

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Ocenění provedeno nákladovým způsobem bez koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu pp.

2.2.3.1 Základní informace

Kraj: Ústecký
Okres: Ústí nad Labem
Obec: Ústí nad Labem
Katastrální území: Krásné Březno
Počet obyvatel: 93 040

2.2.3.2 Bytový dům č.p. 518

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: K. domy vícebytové (netypové)
Svislá nosná konstrukce: zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.PP	12,26*11,74	=	143,93
1.NP	12,26*11,74+6,34*1,86	=	155,72
2.NP	12,26*11,74+6,34*1,86	=	155,72
3.NP	12,26*11,74+6,34*1,86	=	155,72
podkroví	12,26*11,74	=	143,93

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	143,93 m ²	2,97 m	427,47
1.NP	155,72 m ²	3,10 m	482,73
2.NP	155,72 m ²	2,95 m	459,37
3.NP	155,72 m ²	2,86 m	445,36
podkroví	143,93 m ²	2,66 m	382,85
Součet	755,02 m²		2 197,78

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $2\,197,78 / 755,02 = 2,91$ m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $755,02 / 5 = 151,00$ m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.PP	(12,26*11,74)*(2,97)	=	427,48 m ³
1.NP	(12,26*11,74+6,34*1,86)*(3,10)	=	482,75 m ³
2.NP	(12,26*11,74+6,34*1,86)*(2,95)	=	459,39 m ³
3.NP	(12,26*11,74+6,34*1,86)*(2,86)	=	445,37 m ³
podkroví	(12,26*11,74)*(2,66)	=	382,86 m ³
zastřešení	143,93*1,1/2	=	79,16 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.PP	PP	427,48 m ³
1.NP	NP	482,75 m ³
2.NP	NP	459,39 m ³
3.NP	NP	445,37 m ³
podkroví	Z	382,86 m ³
zastřešení	Z	79,16 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 277,01 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy izolované	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné z plných cihel	S	100
3. Stropy	dřevěné trámové, klenby	S	100
4. Krov, střecha	sedlová střecha, dřevěný krov	S	100
5. Krytiny střech	plechové šablony	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	nástříky na bázi umělých hmot	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	železobetonové monolitické s běžným povrchem	S	100
11. Dveře	dřevěné do ocelových zárubní	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná špaletová	S	100
14. Povrchy podlah	koberce, dlažby, PVC	S	100
15. Vytápění	ústřední, plynový kotel	S	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	rozvod studené i teplé vody	S	100
19. Vnitřní kanalizace	kompletní	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	centrální bojler	S	100
22. Vybavení kuchyní	běžný plynový sporák	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty	S	100

24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	běžné digestoře a odvětrání	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,00	100	1,00	6,00
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	S	4,70	100	1,00	4,70
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100	1,00	2,10
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100	1,00	3,80
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,60	100	1,00	5,60
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					98,70
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9870

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 150,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9637
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0216
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9870
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1670
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 676,23
Plná cena: 2 277,01 m ³ * 4 676,23 Kč/m ³	=	10 647 822,47 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 0 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 100 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 0 / 100 = 0,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 0,0 \% / 100)$

* 1,000

Bytový dům č.p. 518 - zjištěná cena

= 10 647 822,47 Kč

2.2.3.3 Příslušenství

Reprodukční cena staveb celkem:

10 647 822,47 Kč

Podíl příslušenství z ceny staveb:

* 3,00%

Ocenění příslušenství zjednodušeným způsobem:

= 319 434,67 Kč

2.2.3.4 Rekapitulace reprodukční ceny

	Reprodukční cena
Hlavní stavba	10 647 822,47 Kč
Příslušenství	319 434,67 Kč
Celkem	10 967 257,14 Kč
Odhadovaná cena	10 970 000 Kč

2.2.4 Náklady na dosažení příjmů

Roční náklady na dosažení příjmů jsou orientačně dopočteny. Konkrétní částky jsou zobrazeny ve výpočtové tabulce výnosového ocenění v kapitole 2.2.6.

2.2.4.1 Daň z nemovitých věcí

Pro potřeby ocenění je výše daně z nemovitých věcí orientačně vypočtena pomocí kalkulátoru na stránkách MF ČR.

2.2.4.2 Pojištění stavby

Pro potřeby ocenění je výše ročního pojištění orientačně vypočtena procentem z reprodukční ceny.

2.2.4.3 Opravy a údržba

Náklady na opravu a údržbu jsou odhadnuty procentem z reprodukční ceny.

2.2.4.4 Správa nemovitosti

Náklady na správu jsou odhadnuty procentem z hrubých výnosů.

2.2.4.5 Jiné náklady

Jiné specifické náklady nejsou uvažovány.

2.2.4.6 Nájemné z pozemků

Nájemné z pozemků není uvažováno.

2.2.5 Míra kapitalizace

Míra kapitalizace slouží k převodu čistých příjmů z pronájmu na výnosovou hodnotu nemovité věci. Míra kapitalizace přímo odráží vztah výnos / hodnota tak, jak je aktuálně akceptován v příslušném segmentu trhu.

Bytové domy jsou relativně bezpečnou investicí. Míra kapitalizace u bytových domů se pohybuje zpravidla v rozmezí 4,5 až 5,5 %. Vzhledem k využití a poloze nemovitosti uvažujeme pro výpočet výnosové hodnoty s **mírou kapitalizace 5,0 %**.

2.2.6 Výpočet výnosové hodnoty

Výpočet je proveden dočasnou rentou. Vzhledem k užití nemovitostí a stavebně-technickému stavu uvažujeme s **dočasnou rentou na 40 let**.

Příjem z pronájmu	Kč/rok	380 400
Obsazenost	%	95,00%
Hrubý výnos	Kč/rok	361 380
Výdaje na dosažení příjmů (za rok)		
Podklady pro výpočet výdajů		
Reprodukční cena staveb (RC)	Kč	10 970 000
Předpokládané roční procento na údržbu a opravy (% z RC)	%	1,00%
Pojištění (% z RC)	%	0,08%
Správa nemovitostí (% z hrubého ročního výnosu)	%	4,0%
Výpočet výdajů		
Daň z nemovitosti (orientačně vypočtena)	Kč	4 718
Pojištění	Kč	8 776
Průměrné roční náklady na běžnou údržbu a opravy	Kč	109 700
Správa nemovitostí	Kč	14 455
Jiné náklady (mimo nájemného z pozemků)	Kč	
Roční nájemné z pozemku (je-li vlastnictvím jiného subjektu)	Kč	
Celkem výdaje ročně	Kč	137 649
Výpočet čistého ročního nájemného		
Příjmy ročně celkem	Kč	361 380
Výdaje ročně celkem	Kč	-137 649
Čisté roční nájemné	Kč	223 731
Výpočet výnosové hodnoty		
Čistý roční výnos z nemovitosti	Kč	223 731
Počet let vyplácení renty	roků	40
Míra kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty (u)	%	5,00%
Míra kapitalizace setinná (i)		0,050
Úročitel (q)		1,050
Koeficient kapitalizace při úročení n let		17,159
Výnosová hodnota bytového domu	Kč	3 839 016
Hodnota pozemku parc. č. 1590/4	Kč	128 800
Celková výnosová hodnota	Kč	3 967 816
Odhadovaná výnosová hodnota	Kč	4 000 000

Výnosová hodnota nemovitosti stanovená odborným odhadem činí 4 000 000 Kč.

2.3 Metoda komparativní

Pro potřeby metody komparativní byl proveden průzkum trhu a pro sestavení porovnávací databáze byly použity realitní nabídky ze serveru <https://www.sreality.cz>

2.3.1 Výměry oceňovaného objektu

Srovnání je provedeno jednotkovou cenou na základě započitatelné plochy. Jako započitatelná plocha je použita zastavěná plocha všech podlaží, kdy podzemní podlaží je redukováno koeficientem 0,5.

- Započitatelná plocha: 683,1 m²
- Zastavěná plocha stavby: 155,7 m²
- Výměra pozemků: 409 m²

2.3.1.1 Srovnávací nabídka

Plochy uvedené v inzerátech u srovnatelných nemovitých věcí byly revidovány a případně korigovány na základě odměření z ortofoto-mapy katastru nemovitostí.

1) **Janáčkova 299/3, Ústí nad Labem**

Prodej bytového domu s 5 bytovými jednotkami v Krásném Březně. Dům je po rekonstrukci střechy, elektroinstalace, vodovodu, kanalizace. V celém domě jsou plastová okna. Dům je obsazený nájemníky. Měsíční výnos je 32.000,- Kč, měsíční náklady je 5.000,- Kč na úhradu vodného. Topení v bytech je řešeno vlastními púmotopy, elektrickou energii si hradí nájemníci sami na smlouvu s dodavatelem energie. V blízkosti je veškerá občanská vybavenost, obchody, pošta, škola, MHD.

- Započitatelná plocha: 271 m²
- Zastavěná plocha stavby: 105 m²
- Výměra pozemků: 137 m²

NABÍDKOVÁ CENA: 2 400 000 Kč



2) **Drážďanská 519/48, Ústí nad Labem**

Činžovní dům v ulici Drážďanská s celkem 5 bytovými jednotkami. V přízemí domu nově vybudované dvě bytové jednotky 1+1 o ploše 40 m² každá, v 1. patře byt 3+1 o ploše 85 m², v 2. patře dva byty 1+1 o ploše 45 m², v mezipatrech úklidové místnosti. V suterénu lze vybudovat další bytovou jednotku, nyní nevyužitě sklepy a kotelna s novým plynovým kotlem (rok 2019). V podkroví připraveny rozvody pro vybudování dalších dvou bytů. K domu náleží dvorek - parkování pro cca 3 auta, přístupný z uličky za domem. Dům byl kompletně rekonstruován před r. 2000 a poté až dosud výborně udržován a provedeny dílčí rekonstrukce (dobudování 2 bytů, plastová okna, výměna

kotle apod.) - výborný stav nemovitosti. Bytové jednotky obsazeny platícími slušnými nájemníky - stabilní výnos bez výpadků v platbách.

- Započitatelná plocha: 683 m²
- Zastavěná plocha stavby: 156 m²
- Výměra pozemků: 225 m²

NABÍDKOVÁ CENA: 5 500 000 Kč



3) Janáčkova 169/1, Ústí nad Labem

Velký rodinný dům po rekonstrukci se 3 bytovými jednotkami (3+1,3+1, 2+1) o celkové ploše 338m², který se nachází v Ústí nad Labem, Krásné Březno, ul. Janáčkova. Jedná se o velký dům po celkové revitalizaci. Rodinný dům je částečně podsklepen. Dům má tři bytové jednotky z toho jedna bytová jednotka (3+1+koupelna+předsíň) je bývalá prodejna, která se nachází v 1 NP. s vlastním vchodem z ulice a dalším vchodem ze dvora. V 2.NP-byt 3+1+koupelna, předsíň, chodba, komora, 3.NP(podkroví)-byt 2+1+koupelna, předsíň s půdou na patře s možností rozšíření bytu ze 2+1 na 3+1. Podlahy-keramická dlažba, parkety, plovoucí podlahy, chodba obložena palubkami a schodiště obloženo plovoucí podlahou, střecha-střešní krytina Bramac, v podkroví 4ks střešních oken zn. Velux Dům je napojen na veřejné sítě-zemní plyn-vlastní kotel ve sklepe /možnost změny na tuhá paliva/, elektřina, voda, kanalizace, satelit, internet. Celková rekonstrukce proběhla v r. 2002 – nová plastová okna, nové rozvody v celém domě, voda, topení, plyn, elektřina, nové litinové radiátory. V r. 2009 dům zateplen polyst.-tl. 5cm + omítka Mnichov paropropustná omyvatelná oranžové barvy, sokly domu opatřeny Marmolinem okrové barvy. U domu dvůr se zámkovou dlažbou, s dvou garáží, krbem, pergolou, travním porostem a jehličnany. Pozemek o výměře 338 m² oplocen tvarovkami s podezdívkou s plotovkami s vjezdovými vraty z přílehlé cesty. V místě veškerá občanská vybavenost - nákupní a zdravotní centrum, restaurace, MHD, ČD apod.

- Započitatelná plocha: 455 m²
- Zastavěná plocha stavby: 130 m²
- Výměra pozemků: 338 m²

NABÍDKOVÁ CENA: 3 100 000 Kč



4) Svádovská 178/10, Ústí nad Labem

Prodej bytového domu s 5 bytovými jednotkami. Byty jsou obsazeny slušnými stálými nájemníky. Dům je podsklepen. Prostorná půda nabízí možnost zbudování podkrovního bytu. Dům je celkově v dobrém stavu bez nutnosti investic. K domu náleží dvorek. Nyní čistý výnos z pronájmů 25.300,- Kč měsíčně, při dokončení podkrovního bytu až 35.000,- Kč. Před domem dostatek parkovacích míst, obchod s potravinami, zastávka MHD.

- Započitatelná plocha: 425 m²
- Zastavěná plocha stavby: 170 m²
- Výměra pozemků: 356 m²

NABÍDKOVÁ CENA: 2 050 000 Kč



2.3.1.2 Komparace

č.	Popis	Cena jednotková [Kč/m ²]	Redukce na pramen ceny (K _{prp})	Cena po redukcii (K _{rpc}) [Kč/m ²]	K1 (poloha)	K2 (velikost)	K3 (stavebně- technický stav)	K4 (vybavení a příslušenství)	K5 (pozemek)	K6 (úvaha znalce)	IO	Cena oceň. objektu [Kč/m ²]
1	Janáčkova 299/3, Ústí nad Labem	8 859	0,85	7 530	1,06	1,10	0,90	1,05	0,92	1,00	1,01	7 456
2	Drážďanská 519/48, Ústí nad Labem	8 052	0,85	6 844	1,00	1,00	1,05	1,05	0,93	1,00	1,02	6 710
3	Janáčkova 169/1, Ústí nad Labem	6 813	0,85	5 791	1,06	1,04	1,00	1,10	1,00	1,00	1,21	4 786
4	Svádovská 178/10, Ústí nad Labem	4 824	0,85	4 100	1,09	1,05	0,81	1,05	0,97	1,00	0,95	4 316
Střední hodnota												5 817
Minimum												4 316
Maximum												7 456
Směrodatná odchylka												1 304
Průměr - směrodatná odchylka												4 513
Průměr + směrodatná odchylka												7 121
Variační koeficient												22,41%
Výměra oceňovaného objektu												m ² 683
Celková hodnota												3 973 331
Odhadovaná hodnota												Kč 4 000 000
<p>K_{CR} Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny; skutečná kupní cena: K_{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší</p> <p>K1 koeficient polohy (lokalita, dopravní dostupnost)</p> <p>K2 koeficient velikosti objektu</p> <p>K3 koeficient stavebně-technického stavu objektu</p> <p>K4 koeficient vybavení a příslušenství objektu</p> <p>K5 koeficient velikosti pozemku ve funkčním celku s objektem</p> <p>K6 koeficient úpravy dle úvahy znalce</p> <p>IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)</p>												

Porovnávací hodnota nemovitých věcí činí dle odborného odhadu po zaokrouhlení 4 000 000 Kč. Při porovnání byly zohledněny veškeré skutečnosti mající vliv na obvyklou cenu.

3 REKAPITULACE

Dle § 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, proto za obvyklou cenu nemovitosti považujeme cenu určenou porovnávacím způsobem.

Výsledky jednotlivých metod:

Metoda výnosová:	4 000 000 Kč
Metoda komparativní:	4 000 000 Kč

Cena obvyklá nemovitých věcí specifikovaných v bodě 1.1 činí dle odborného odhadu:

4 000 000 Kč

Cena slovy: čtyřmiliony Kč

Stanovení obvyklé ceny se předpokládá, že nemovité věci jsou právně čisté, bez jakéhokoliv právního omezení.

Stanovená výše obvyklé ceny platí pro standardní prodej nemovitých věcí v daném místě a čase.

4 ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podal ústav zapsaný rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 9.10. 1997 (rozšířeným rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 11.7.2012) v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb. a ustanovení § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech:

- stavebnictví, s rozsahem znaleckého oprávnění pro technický stav konstrukcí pozemního stavitelství – staveb obytných, průmyslových, občanské vybavenosti a zemědělských, staveb inženýrských, mostů, betonových, ocelových a dřevěných konstrukcí.
- ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady: nemovitostí, podniků, movitostí – strojů a zařízení, nehmotného majetku, nepeněžitých vkladů, sportovních potřeb, sportovního materiálu; rozpočtování a fakturace ve stavebnictví.

Znalecký posudek je veden pod číslem 4278-263-2019.

V Brně dne 3. 5. 2019

Podpis jednatele znaleckého ústavu

.....
Ing. Lukáš Pejchal

PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Výpis z katastru nemovitostí	4 listy
Příloha č. 2: Náhled ortofoto-mapy	1 listy
Příloha č. 3: Fotodokumentace	12 listů

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 16.04.2019 00:00:00

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem

Obec: 554804 Ústí nad Labem

Kat.území: 775266 Krásné Březno

List vlastnictví: 764

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Kendík Petr, Haštalská 750/10, Staré Město, 11000 Praha 1	541005/0624	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

P 1590/4 184 ostatní plocha jiná plocha

P 1597 225 zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba: Krásné Březno, č.p. 518, bydlení

Stavba stojí na pozemku p.č.: 1597

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

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 s příslušenstvím, vyplývající ze Smlouvy o hypotečním úvěru č. HU/289/09 ve výši 2 240 000,- Kč

Oprávnění pro

**LEXICO, a.s., Legionářská 1319/10, Nová Ulice, 77900
Olomouc, RČ/IČO: 25856235**

Povinnost k

Parcela: 1590/4, Parcela: 1597

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 14.04.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.04.2009.

V-1607/2009-510

Listina Smlouva o postoupení pohledávky ze dne 23.07.2018. Právní účinky zápisu ke dni 27.07.2018. Zápis proveden dne 17.08.2018.

V-4842/2018-510

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky s příslušenstvím, vyplývající ze Smlouvy o hypotečním úvěru č. HU/217/11, ve výši 1.700.000 Kč

Oprávnění pro

**LEXICO, a.s., Legionářská 1319/10, Nová Ulice, 77900
Olomouc, RČ/IČO: 25856235**

Povinnost k

Parcela: 1590/4, Parcela: 1597

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 26.05.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 26.05.2011.

V-2386/2011-510

Listina Smlouva o postoupení pohledávky ze dne 23.07.2018. Právní účinky zápisu ke dni 27.07.2018. Zápis proveden dne 17.08.2018.

V-4842/2018-510

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 16.04.2019 00:00:00

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem

Obec: 554804 Ústí nad Labem

Kat.území: 775266 Krásné Březno

List vlastnictví: 764

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Související zápisy

Podzástavní právo

k zajištění pohledávky:

stávajících a budoucích pohledávek až do výše =20.000.000,- Kč (z toho na jistině ve výši =10.000.000,- Kč a příslušenství), které budou vznikat do 1.9.2031, vyplývající ze Smlouvy o úvěru č. 1317900079.

Oprávnění pro

**NEY spořitelni družstvo, Rohanské nábřeží 671/15,
Karlín, 18600 Praha 8, RČ/IČO: 26137755**

Listina Smlouva o zastavení pohledávky zajištěné zástavním právem , č. 1317900079/ZSP/03 ze dne 26.09.2018. Právní účinky zápisu ke dni 03.10.2018. Zápis proveden dne 24.10.2018; uloženo na prac. Ústí nad Labem

V-6494/2018-510

Pořadí k 03.10.2018 09:00

o **Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu**

ve výši 7539892.52 Kč

Oprávnění pro

**Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro hlavní město Prahu, Štěpánská 619/28,
Nové Město, 11000 Praha 1**

Povinnost k

Parcela: 1590/4, Parcela: 1597

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva , Finanční úřad pro hlavní město Prahu, ÚzP pro Prahu 1 č.j. -5743509/2017 /2001-80541-110658 ze dne 12.07.2017. Právní účinky zápisu ke dni 12.07.2017. Zápis proveden dne 03.08.2017; uloženo na prac. Ústí nad Labem

V-4706/2017-510

Pořadí k 12.07.2017 13:12

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva , Finanční úřad pro hlavní město Prahu, ÚzP pro Prahu 1 č.j. -5743509/2017 /2001-80541-110658 ze dne 12.07.2017. Právní účinky zápisu ke dni 12.07.2017. Zápis proveden dne 03.08.2017; uloženo na prac. Ústí nad Labem

V-4706/2017-510

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva , Finanční úřad pro hlavní město Prahu, ÚzP pro Prahu 1 č.j. -5743509/2017 /2001-80541-110658 ze dne 12.07.2017. Právní účinky zápisu ke dni 12.07.2017. Zápis proveden dne 03.08.2017; uloženo na prac. Ústí nad Labem

V-4706/2017-510

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

Povinnost k

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 16.04.2019 00:00:00

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem

Obec: 554804 Ústí nad Labem

Kat.území: 775266 Krásné Březno

List vlastnictví: 764

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Kendík Petr, Haštalská 750/10, Staré Město, 11000 Praha
1, RČ/IČO: 541005/0624
Parcela: 1590/4, Parcela: 1597

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí , Finanční úřad pro hlavní město Prahu, ÚZP pro Prahu č.j. -6376278/2017 2001-80541-110658 ze dne 15.08.2017. Právní moc ke dni 25.08.2017. Právní účinky zápisu ke dni 15.08.2017. Zápis proveden dne 18.08.2017.

Z-3600/2017-510

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení , Finanční úřad pro hlavní město Prahu, ÚZP pro Prahu č.j. -6812982/2017 2001-80541-110658 ze dne 28.08.2017. Právní účinky zápisu ke dni 28.08.2017. Zápis proveden dne 30.08.2017.

Z-3783/2017-510

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Tomáš Slavíček, Pražská 83, 440 01 Louny

Povinnost k

Kendík Petr, Haštalská 750/10, Staré Město, 11000 Praha
1, RČ/IČO: 541005/0624

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Louny, 208 EX-633/2018 -23 ze dne 12.03.2018. Právní účinky zápisu ke dni 13.03.2018. Zápis proveden dne 14.03.2018; uloženo na prac. Louny

Z-842/2018-507

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Kendík Petr, Haštalská 750/10, Staré Město, 11000
Praha 1, RČ/IČO: 541005/0624
Parcela: 1590/4, Parcela: 1597

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí , Exekutorský úřad Louny č.j. 208 EX-633/2018 -63 ze dne 15.03.2018. Právní účinky zápisu ke dni 15.03.2018. Zápis proveden dne 19.03.2018; uloženo na prac. Ústí nad Labem

Z-1297/2018-510

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

Povinnost k

Kendík Petr, Haštalská 750/10, Staré Město, 11000 Praha
1, RČ/IČO: 541005/0624

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku , Městský soud v Praze Č.d. MSPH 93-INS 4295/2018 -A-17 ze dne 09.07.2018. Právní účinky zápisu ke dni 09.07.2018. Zápis proveden dne 10.07.2018; uloženo na prac. Ústí nad Labem

Z-2964/2018-510

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 1597

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou

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.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 16.04.2019 00:00:00

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem

Obec: 554804 Ústí nad Labem

Kat.území: 775266 Krásné Březno

List vlastnictví: 764

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

V-6495/2018-510

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 11.02.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.02.2009.

V-629/2009-510

Pro: Kendík Petr, Haštalská 750/10, Staré Město, 11000 Praha 1

RČ/IČO: 541005/0624

F 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 Ústí nad Labem, kód: 510.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 01.05.2019 11:00:34

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:



1595

1596

1597

1598

1599

1590/2

1590/3

1590/4

1590/5

1590/14

1590/17

1590/16

1590/15

1590

1:250



0 2 4 6 8 10 m

Fotodokumentace









