

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3044-3.45/16

obvyklé ceně nemovité věci obytného domu čp. 3309 včetně příslušenství na pozemkových parcelách zast. plochy p.č. 667/2, zahrady p.č. 668, ostatní plochy jiné p.č. 667/1 a ostatní plochy ostatní komunikace p.č. 4499/3 v k.ú. Teplice, okres Teplice

Objednávatelem znaleckého posudku:

Administrace insolvencí CITY TOWER v.o.s. ,
insolvenční dlužník Fabiano Coverini
Hvězdova 1716/2b
Praha 4

Účel znaleckého posudku:

stanovení možně dosažitelné obvyklé ceny nemovité věci obytného domu čp. 3309 včetně příslušenství na pozemkových parcelách zast. plochy p.č. 667/2, zahrady p.č. 668, ostatní plochy jiné p.č. 667/1 ostatní plochy ostatní komunikace p.č. 4499/3 v k.ú. Teplice, okres Teplice za účelem insolvenčního řízení

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. podle stavu ke dni 15.5.2016 znalecký posudek vypracoval:

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

Počet stran: 7 včetně titulního listu, 11 příloh. Objednávatele se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 17.5.2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

určit obvyklou cenu nemovité věci obytného domu čp. 3309 včetně příslušenství na pozemkových parcelách zast. plochy p.č. 667/2, zahrady p.č. 668, ostatní plochy jiné p.č. 667/1, ostatní plochy ostatní komunikace p.č. 4499/3 v k.ú. Teplice, okres Teplice

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:

obytný nájemní dům čp. 3309 včetně příslušenství na pozemkových parcelách zastavěné plochy p.č. 667/2, zahrady p.č. 668, ostatních ploch jiné p.č. 667/1 a ostatní komunikace p.č. 4499/3 v k.ú. Teplice

Adresa předmětu ocenění:

Českobratrská 3309

415 01 Teplice

Kraj:

Ústecký

Okres:

Teplice

Obec:

Teplice

Katastrální území:

Teplice

Počet obyvatel:

50 079

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 15.5. 2016 za přítomnosti insolvenčního dlužníka.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN KÚ Teplice ze dne 24.7.2015 pro k.ú. Teplice LV 9153 včetně uvedení nabývacího titulu a jiných právních skutečností
- prohlídka a zaměření nemovité věci
- kopie katastrální mapy k.ú. Teplice v oblasti oceňované nemovitosti v M 1:1000
- prohlídka obytného domu čp. 3309, pozemku a příslušenství
- skutečnosti a informace získané na místě samém
- pořízená fotodokumentace
- provedená analýza trhu pro daný druh nemovitostí v daném místě a čase
- výpočet koeficientu míry nedokončenosti obytného domu čp. 3309
- půdorysy skutečného stavu podlaží obytného domu čp. 3309

5. Vlastnické a evidenční údaje

- Fabiano Coverini, r.č. 740628/9935

jediný vlastník

6. Dokumentace a skutečnost, místopis

K provedení ocenění nemovité věci obytného domu čp. 3309 vč. pozemkových parcel a příslušenství předložil objednatel posudku jen geodetické podklady. Veškeré dostupné informace o nemovité věci byly získány prohlídkou nemovité věci obytného domu čp. 3309, pozemkových parcel zastavěné plochy p.č. 667/2, zahrady p.č. 668, ostatní plochy jiné p.č. 667/2 a ostatní plochy ostatní komunikace p.č. 4499/3, informacemi poskytnutými insolvenčním dlužníkem a dokumentací pro změnu stavby před jejím dokončením z 01/2012, kdy byla měněna a stavebně upravována jediná nebytová jednotka v domě u obchodu na kadeřnictví a masáže. Stáří obytného domu je odvozováno od jeho stavebně technického stavu, použitych stavebních konstrukcí a materiálů. Jde o novostavbu obytného domu zahájenou v roce 2010, kdy byl insolvenčnímu dlužníku poskytnut úvěr a do

shledaného stavu přivedenou stavební činností v polovině roku 2012. Obytný dům je uveden do užívání jen částečně a to v přízemí a I. patře. Další patro a půdní nástavby mezonetových bytů není dokončeno tak aby mohlo být užíváno. Dům není plně dokončen, na obvodovém plášti nejsou z většiny ploch provedeny venkovní omítky, nejsou provedeny klempířské konstrukce zejména okenních parapetů, dopojení hromosvodů. Ve vybavenosti bytů nejsou osazeny všechny zařizovací předměty, podlahové krytiny, kompletace instalací elektro i ZTI, vybavení kuchyní. Není instalována kabina osobního výtahu /viz. výpočet míry nedokončnosti obytného domu/.

Obytný dům byl zpřístupněn insolvenčním dlužníkem, v době ocenění není obytný dům v žádné ze svých jednotek užíván. Bylo předložena nájemní smlouva na provoz kadeřnictví v přízemním podlaží, avšak jeho provoz je ukončen. Pozemkové parcely vedené na LV 9153 tj. p.č. 667/2, 668, 667/1 a 4499/3 tvoří s obytným domem čp. 3309 a příslušenstvím jednotný vlastnický a funkční celek, dům je domem obytným s provozní jednotkou dle vyhl.č. 501/2006 Sb. Zpracovatel posudku pořídil fotodokumentaci obytného domu vč. interiéru provozní jednotky a bytových jednotek. - viz. příloha posudku.

Prohlídkou nemovité věci bylo zjištěno, že obytný dům vč. příslušenství a pozemkových parcel je postaven jako součást původní zástavby řadových městských domů postavených podél ulice Českobratrské položené v centru města poblíž Benešova náměstí. Z jedné strany původní obytný dům, ke kterému je novostavba přistavena, z druhé strany proluka sloužící jako parkoviště sousední nemovité věci také obytného domu. Přístup a příjezd na pozemek nemovité věci je z chodníku této městské komunikace. Nemovitá věc je plně napojena na inž. síť města vedeny z ulice Českobratrské.

Na volné ploše pozemku - zahrady nejsou provedeny běžné venkovní úpravy, plocha pozemku dosud pojmenována stavební činností, pozemek není uklizen. Jedinými venkovními úpravami jsou ploty podélné hranice s parkovištěm, ale ty nejsou definitivní, nebo jsou vlastnictví sousední nemovité věci. Definitivní oplocení tvoří plná jen kamenná historická plotová zeď na konci pozemku. Dům je z ulice napojen na veškeré inž. síť města.

Pozemek nemovité věci je složen z pozemkové parcely zastavěné plochy domem, navazující zahrady, a dvou malých parcel ostatní plochy jiné a ost. plochy ost. komunikace jež tvoří zadní pruh pozemku podél již zmíněné historické plotové a opěrné zdi - bývalá historická cesta dnes i zastavěná stavbami. Pozemek je půdorysně lichoběžníkový s rozšířením u zadní hranice, která je právě ukosená, na ulici je pozemek kolmý. Před domem již veřejný chodník, dům tedy postaven na stavební čáre ulice jako veškeré domy na této straně ulice. Pozemek je řadový vnitřní v jednoduchém pruhu pozemků zastavěných podobnými nemovitými věcmi obytných domů. Pozemek je povrchově velmi zvlněný, jak již bylo uvedeno zasažený stavební činností se zbytky stav. materiálů a sutí o náklonu k SZ straně. Bývalé okresní město Teplice je napojeno na okolí jak po silnici několika významnými komunikacemi vedoucími na hraniční přechod Cínovec, Ústí nad Labem, Most. Chomutov atd., tak i železnici. Město Teplice je významným městem severočeského kraje i s lázeňským provozem.

B. POSUDEK

1. Celkový popis oceňované nemovité věci

Obytný dům s provozní jednotkou čp 3309

Nález:

Jde o ocenění obytného domu postaveného jako řadový vnitřní podél městské ulice Českobratrské. Obytný dům je třípodlažní bez podsklepení, přízemní podlaží je zadní stranou zasazeno do svahu pozemku. Dále obsahuje dvě střešní nástavby v nichž jsou obytné místnosti mezonetových bytů třetího nadzemního podlaží s terasami.. Dům je půdorysně do L ve všech podlažích. Zastřešení domu je pultovými střechami jek domu tak i nástaveb s živčnou krytinou, klempířské konstrukce střechy s Tz materiálu. Venkovní omítky se zateplením a strukturovanou omítkovinou jsou provedeny jen na střešních nástavbách a v prostoru přízemního podloubí vstupu do domu. Dům obsahuje v přízemí nebytovou jednotku kolaudovanou jako kadeřnictví, je zde vstup do domu, schodiště, prostor pro výtah. V každém nadzemním podlaží jsou dvě bytové jednotky, jedna s okny do ulice, druhá zadní s okny do dvora a do zadního štítu. Bytové jednotka ve III.NP - 2. patře jsou mezonetové obsahující ve střešních nástavbách obytné pokoje přístupné vnitřními schody. Bytové jednotky jsou o velikosti od 2+k.k do 4+k.k., u nadstřešních nadezdívek terasy - do ulice a mezi nadezdívkami.

Dům je postaven tradiční zděnou konstrukcí z moderních tepelně izolačních pálených materiálů, stropy rovné nespalné, schody v celém domě betonové s keramickou dlažbou, okna v celém domě plastová s trojskleným zasklením. Dveře v domě vstupní plastové, vnitřní hladké dýhované do dřevěných zárubní a posuvné do pouzder v příčkách. Podlahy v obytných místnostech plovoucí plastové nebo z keramických dlažeb, nebo nejsou položené. Vnitřní omítky štukové. Sociální vybavení ve všech bytech buď dokončené funkční /v I.patře/ nebo jen prostory určené ke koupelnám s keramickým obkladem bez zařizovacích předmětů. Kuchyně osazena jen v bytě I. patra do ulice. Teplá voda z ele. boilerů, vytápění stropními sálavými ele. panely

Stavebně technický stav nemovité věci popsán. V domě jsou nesprávně provedeny obě terasy, které zapříčinují zatékání do domu a tvorbu plísni ve III. NP, degradaci použitých stav. materiálů a konstrukcí. Celkově je dům z důvodu shledaného stavebně technického stavu na standardní úrovni vybavenosti avšak nedokončen /viz. fotodokumentace a výpočet koef. rozestavěnosti/. Napojení na inž. síť uvedeno - kompletní. V době prohlídky jak již uvedeno obytný dům neužíván.

Výměra: /užitná plocha/

Užitné plochy místností obytného domu čp. 3309 jsou převzaty z projektové dokumentace zaslанé projektantem budovy /nejsou uvažovány prostory společných částí domu - schody, chodby, výtah.

přízemí:

- nebytová jednotka kadeřnictví 63,87 m²

I. patro:

- bytová jednotka 3+k.k. 80,72 m²
- bytová jednotka 2+k.k. 51,25 m²

II. patro:

- bytová jednotka 4+k.k./mezonet/ 122,62 m²
- bytová jednotka 3+1/ mezonet -1 pokoj/ 61,33 m²

celkem obytný dům čp. 3309

379,79 m²

2. Výpočet obvyklé ceny, metoda ocenění - zdůvodnění

Obytný dům čp. 3309

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

Byly porovnávány podobně /stejně/ velké obytné domy domy v rozmezí užitné plochy od 294 - do 556 m² podlahové plochy v původní výstavbě městských ulic lokality města. V městě Teplice samém bylo shledáno 10 aktuálních nabídek prodejů obytných domů v ulicích Masarykova, Mlýnská, Štúrova/2x/, Baarova/2x/, Revoluční, Brožíkova/2x/. Možno tedy konstatovat, že počet porovnatelných rodinných domů jako reprezentantů porovnání je dostatečný. Z tohoto výběru v cenových nabídках od 4.475 do 41.435,- Kč/m² užitné plochy včetně pozemku byla stanovena průměrná cena za 1 m² užitné plochy.

Ostatní známé metody stanovení obvyklé ceny tj. metody výnosové a věcné /nákladové/ nejsou pro určení obvyklé ceny vhodné pro jejich malou vypovídací hodnotu - obytný dům není žádným způsobem využíván, není zcela schopen provozu. Pro metodu porovnatelnou nalezeny dostatečné tržní informace /viz. výše/.

Z těchto údajů pak vyplývá, že průměrná cena za 1 m² užitné plochy domu je 27.690,- Kč/m².

Obvyklá cena oceňovaného obytného domu čp. 3309 potom bude:

$$379,79 \text{ m}^2 * 27.690,- \text{ Kč/m}^2 = 10,516.385,- \text{ Kč.}$$

Statistika určení obvyklé ceny nemovitosti byla provedena za pomocí aktuálních nabídek v médiích a dle regionálně působících realitních kanceláří. Prakticky ve všech případech porovnávaných nemovitostí /i z fotodokumentace/ jde o obytné domy jejichž vybavenost je alespoň na standardní úrovni a nemovitosti jsou okamžitě provozuschopné. Oceňovaný rodinný dům tohoto standardu zásadně nedosahuje, proto je nutno na tuto skutečnost reagovat výpočtem koeficientu rozestavěnosti, který byl stanoven výpočtem na výši 0,881 /viz. výpočet v příloze/. Potom:

$$10,516.385,- \text{ Kč} * 0,881 = 9,264.935,- \text{ Kč}$$

Pozemek

Takto určená obvyklá cena obytného domu čp. 3309 je včetně všeho příslušenství a pozemku, který je užíván spolu s rodinným domem a vším příslušenstvím. Pozemek nemovité věci je o výměře 572 m² /viz. výpis z KN KÚ Teplice/ je výměrově porovnatelný s pozemky porovnávaných nemovitých věcí jako reprezentantů porovnání. Minimální rozdílná výměra pozemku se proto bude dále ve výpočtu obvyklé ceny zohledňovat. a její obvyklá cena bude připočtena.

Obvyklá cena nemovité věci obytného domu čp. 3309 s provozní jednotkou je 9,264.935,- Kč.

Takto určená obvyklá cena nemovité věci porovnatelnou metodou se upraví z důvodu, že shledané ceny jsou ceny pouze z nabídek prodejů nemovitých věcí obytných domů i pozemků. Dále je třeba brát v úvahu i náklady spojené s prodejem a převodem nemovité věci tj. provize, poplatky, právní služby a úkony, daně a konečně i možná smluvní dohody stran obchodu. Vzhledem ke stavu nemovitosti, místu položení, napojení na inž. síť a celkovému prostředí v regionu v našem případě o 5 % /celorepublikový průměr rozdílu mezi cenou nabídkovou a skutečně dosaženou při uzavření konaktu je pro rodinné domy 15%/.

Potom:

9,264.935,- Kč * /1,00-0,05/ = **8,801.688,- Kč.**

C. CENOVÉ VYJÁDŘENÍ PODÍLU VLASTNICTVÍ

Insolvenční dlužník je jediným vlastníkem oceňované nemovité věci obytného domu čp. 3309 včetně příslušenství a pozemků v k.ú. Teplice. Proto nebude obvyklá cena nemovité věci z tohoto důvodu optimalizována /prodej menšinového podílu vlastnictví/.

D. OCENĚNÍ ZÁVAD A PRÁV S NEMOVITOSTÍ SPOJENÝCH

Po prostudování všech informací a podkladů o nemovité věci obytného domu čp. 3309 atd. v k.ú. Teplice bylo zjištěno, že mimo toto insolvenční řízení jsou na nemovitou věc uvalena zástavní práva smluvní pro finanční instituci, exekutorská a z rozhodnutí správního orgánu. Tyto závady nemají dopad na určení obvyklé ceny nemovité věci. Nemovitá věc obytného domu čp. 3309 vč. příslušenství a pozemků v k.ú. Teplice není v době ocenění užívána.

Potom obvyklá cena oceňované nemovité věci je **8,801.688,- Kč.**

Zpracovatel ocenění obvyklou cenou proto navrhuje po provedení předchozího výpočtu na základě porovnatelnosti, aby obvyklá cena nemovité věci obytného domu s provozní jednotkou čp. 3309 na pozemkových parcelách zastavěné plochy p.č. 667/2, zahrady p.č. 668, ostatní plochy jiné p.č. 667/1 a ostatní komunikace p.č. 4499/3 včetně příslušenství v k.ú. Teplice byla určena po zaokrouhlení na částku

8,800.000,- Kč.

tj. slovy: osmmilionůosmsetisíc korun českých

Seznam příloh

- výpis z KN KÚ Teplice pro k.ú. Teplice na LV 9153 ze dne 24.7.2015
- informační mapa okolí města Teplice
- kopie katastrální mapy k.ú. Teplice v M 1:1000 v lokalitě obytného domu
- výpočet koeficientu nedokončenosti obytného domu čp. 3309
- fotodokumentace

Popis fotodokumentace

- 1/ obytný dům čp. 3309 nárožní pohled z ulice Českobratrské
- 2/ pohled ze zahrady
- 3/ pohled na střechu do dvora a mezonetovou nástavbu
- 4/ a 5/ terasy do ulice a do dvora
- 6/ - 8/ nebytový prostor kadeřnictví v přízemí
- 9/ a 10/ vybavený a nevybavený prostor kuchyně
- 11/ -13/ vybavené a nevybavené prostory koupelen
- 14/ - 16/ obytné místnosti pokojů v 1. patře
- 17/ a 18/ pokoje v mezonetových nástavbách

V Praze 17.5.2016

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



E. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3044-3.45/16 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3044-3.45/16.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 24.07.2015 15:15:02

Vyhodoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolveční řízení, č.j.: KSUL74INS5697/2015 pro Administraci insolvenční CITY TOWER, v.o.s.

Okres: CZ0426 Teplice

Obec: 567442 Teplice

at.území: 766003 Teplice

List vlastnictví: 9153

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
--------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

Coverini Fabiano, Osiková 3245, 41501 Teplice

740628/9935

Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
667/1	85	ostatní plocha	jiná plocha	
667/2	207	zastavěná plocha a nádvoří		
668	242	zahrada		zemědělský půdní fond
4499/3	38	ostatní plocha	ostatní komunikace	

Stavby

Typ stavby	Část obce, č. budovy	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany
	Teplice, č.p. 3309	byt.dům	667/2	

1 Jiná práva - Bez zápisu

Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	Oprávnění pro	Povinnost k
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu		

pohledávka ve výši 14.000 Kč s příslušenstvím

V-1565/2015-509

Oprávnění pro:

Podíl na pohledávce

Coverini Laura, Osiková 3245, 41501 Teplice, RČ/IČO: 075120/6357

Coverini Valeria, Osiková 3245, 41501 Teplice, RČ/IČO:
985412/4313

Zatížená nemovitost:

Parcela: 4499/3

Parcela: 667/1

Parcela: 667/2

Parcela: 668

Stavba: Teplice, č.p. 3309

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 110 Ex-316/2015 -84 ze dne 26.02.2015. Právní účinky zápisu ke dni 02.03.2015. Zápis proveden dne 26.03.2015.

V-1565/2015-509

Pořadí k 02.03.2015 12:17

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu	Parcela: 4499/3	V-5950/2014-509
pohledávka ve výši 198.815 Kč s příslušenstvím	Parcela: 667/1	V-5950/2014-509
Česká republika, RČ/IČO: 00000001-	Parcela: 667/2	V-5950/2014-509
001, vykonává: Finanční úřad pro	Parcela: 668	V-5950/2014-509
Ústecký kraj, Velká hradební 39/61,		
Ústí nad Labem-centrum, 40021 Ústí		

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 24.07.2015 15:15:02

Okres: CZ0426 Teplice

Obec: 567442 Teplice

Kat.území: 766003 Teplice

List vlastnictví: 9153

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

nad Labem

Stavba: Teplice, č.p. 3309

V-5950/2014-509

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva územní pracoviště Teplice - 1966707/2014 2514-25200-506296 ze dne 16.09.2014. Právní účinky zápisu ke dni 16.09.2014. Zápis proveden dne 14.10.2014; uloženo na prac. Teplice

V-5950/2014-509

Pořadí k 16.09.2014 14:53

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Z-6677/2014-509

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva územní pracoviště Teplice - 1966707/2014 2514-25200-506296 ze dne 16.09.2014. Právní účinky zápisu ke dni 16.09.2014. Zápis proveden dne 14.10.2014; uloženo na prac. Teplice

V-5950/2014-509

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Z-6677/2014-509

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva územní pracoviště Teplice - 1966707/2014 2514-25200-506296 ze dne 16.09.2014. Právní účinky zápisu ke dni 16.09.2014. Zápis proveden dne 14.10.2014; uloženo na prac. Teplice

V-5950/2014-509

◦ Zástavní právo smluvní

pohledávka do výše 7.000.000 Kč a příslušenství
pro Oberbank AG, Untere Donaulände 28, A-4020 Linz, Rakousko

Oberbank AG pobočka Česká Parcela: 4499/3 Z-9385/2012-509
republika, nám. Přemysla Otakara Parcela: 667/1 Z-9385/2012-509
II. 6/3, České Budějovice 1, 37001 Parcela: 667/2 Z-9385/2012-509
České Budějovice, RČ/IČO: 26080222 Parcela: 668 Z-9385/2012-509

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 30.04.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.04.2010.

V-1597/2010-509

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

◦ Zástavní právo smluvní

pohledávka do výše 7.000.000 Kč a příslušenství, smlouva o hypotečním úvěru č. 12/10/450 pro Oberbank AG, Untere Donaulände 28, A-4020 Linz, Rakousko

Oberbank AG pobočka Česká Stavba: Teplice, č.p. 3309 Z-9385/2012-509
republika, nám. Přemysla Otakara
II. 6/3, České Budějovice 1, 37001
České Budějovice, RČ/IČO: 26080222

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 20.07.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.07.2010.

V-2781/2010-509

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

◦ Zahájení exekuce

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitosti ČR Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice, kód: 509.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 24.07.2015 15:15:02

Okres: CZ0426 Teplice

Obec: 567442 Teplice

at.území: 766003 Teplice

List vlastnictví: 9153

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

pověřený soudní exekutor: Mgr. Martin Svoboda, Husitská 692/3, 415 01 Teplice
Coverini Fabiano, Osiková 3245, 41501 Teplice,
RČ/IČO: 740628/9935

Z-1222/2015-509

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 110 Ex-316/2015 -58 ze dne 25.02.2015. Právní účinky zápisu ke dni 02.03.2015. Zápis proveden dne 03.03.2015; uloženo na prac. Teplice

Z-1222/2015-509

Související zápis

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: 4499/3	Z-1237/2015-509
Parcela: 667/1	Z-1237/2015-509
Parcela: 667/2	Z-1237/2015-509
Parcela: 668	Z-1237/2015-509
Stavba: Teplice, č.p. 3309	Z-1237/2015-509

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 110 Ex-316/2015 -81 ze dne 26.02.2015. Právní účinky zápisu ke dni 02.03.2015. Zápis proveden dne 06.03.2015; uloženo na prac. Teplice

Z-1237/2015-509

Jiné zápis - Bez zápisu

lomby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

istina

› Smlouva o zúžení SJM ze dne 29.12.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 29.12.2009.

V-5501/2009-509

Pro: Coverini Fabiano, Osiková 3245, 41501 Teplice

RČ/IČO: 740628/9935

› Ohlášení vlastníka pozemku-vlastníka stavby ze dne 12.07.2010.

Z-6457/2010-509

Pro: Coverini Fabiano, Osiková 3245, 41501 Teplice

RČ/IČO: 740628/9935

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m ²]
668	13716	242

okud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 24.07.2015 15:15:02

Okres: CZ0426 Teplice

Obec: 567442 Teplice

Kat.území: 766003 Teplice

List vlastnictví: 9153

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice, kód: 509.

Vyhodnotil:

Vyhodoveno: 24.07.2015 15:19:17

eský úřad zeměměřický a katastrální - SCD





Obytný dům čp. 3309 v k.ú. Teplice, ulice Českobratrská

Výpočet stupně rozestavěnosti nedokončené stavby:

(OP = původní objemový podíl, K = Koeficient pro přepočet obj. podílu,

UP = upravený podíl v návaznosti na vybavení, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení	OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Roz. [%]	Dok. [%]
1. Základy včetně zemních prací:	6,00	100,00	1,00	6,00	6,00	100,00	6,0000
2. Svislé konstrukce:	18,80	100,00	1,00	18,80	18,80	100,00	18,8000
3. Stropy:	8,20	100,00	1,00	8,20	8,20	100,00	8,2000
4. Krov, střecha:	5,30	100,00	1,00	5,30	5,30	100,00	5,3000
5. Krytiny střech:	2,40	100,00	1,00	2,40	2,40	100,00	2,4000
6. Klempířské konstrukce:	0,70	100,00	1,00	0,70	0,70	75,00	0,5250
7. Úprava vnitřních povrchů:	6,90	100,00	1,00	6,90	6,90	90,00	6,2100
8. Úprava vnějších povrchů:	3,10	100,00	1,00	3,10	3,10	15,00	0,4650
9. Vnitřní obklady keramické:	2,10	100,00	1,00	2,10	2,10	80,00	1,6800
10. Schody:	3,00	100,00	1,00	3,00	3,00	100,00	3,0000
11. Dveře:	3,20	100,00	1,00	3,20	3,20	60,00	1,9200
12. Vrata:	0,00	100,00	1,00	0,00	0,00	100,00	0,0000
13. Okna:	5,40	100,00	1,00	5,40	5,40	100,00	5,4000
14. Povrchy podlah:	3,10	100,00	1,00	3,10	3,10	80,00	2,4800
15. Vytápění:	4,70	100,00	1,00	4,70	4,70	100,00	4,7000
16. Elektroinstalace:	5,20	100,00	1,00	5,20	5,20	90,00	4,6800
17. Bleskosvod:	0,40	100,00	1,00	0,40	0,40	90,00	0,3600
18. Vnitřní vodovod:	3,30	100,00	1,00	3,30	3,30	100,00	3,3000
19. Vnitřní kanalizace:	3,20	100,00	1,00	3,20	3,20	100,00	3,2000
20. Vnitřní plynovod:	0,40	100,00	1,00	0,40	0,40	100,00	0,4000
21. Ohřev vody:	2,10	100,00	1,00	2,10	2,10	75,00	1,5750
22. Vybavení kuchyní:	1,80	100,00	1,00	1,80	1,80	20,00	0,3600
23. Vnitřní hygienické vybavení:	3,80	100,00	1,00	3,80	3,80	60,00	2,2800
24. Výtahy:	1,30	100,00	1,00	1,30	1,30	30,00	0,3900
25. Ostatní:	5,60	100,00	1,00	5,60	5,60	80,00	4,4800
26. Instalační prefabrikovaná jádra:	0,00	100,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,0000
Součet upravených objemových podílů:				100,0	Rozestavěnost:	88,1050	
				0			



1



2



3



(4)



(5)



(6)



(7)



(8)



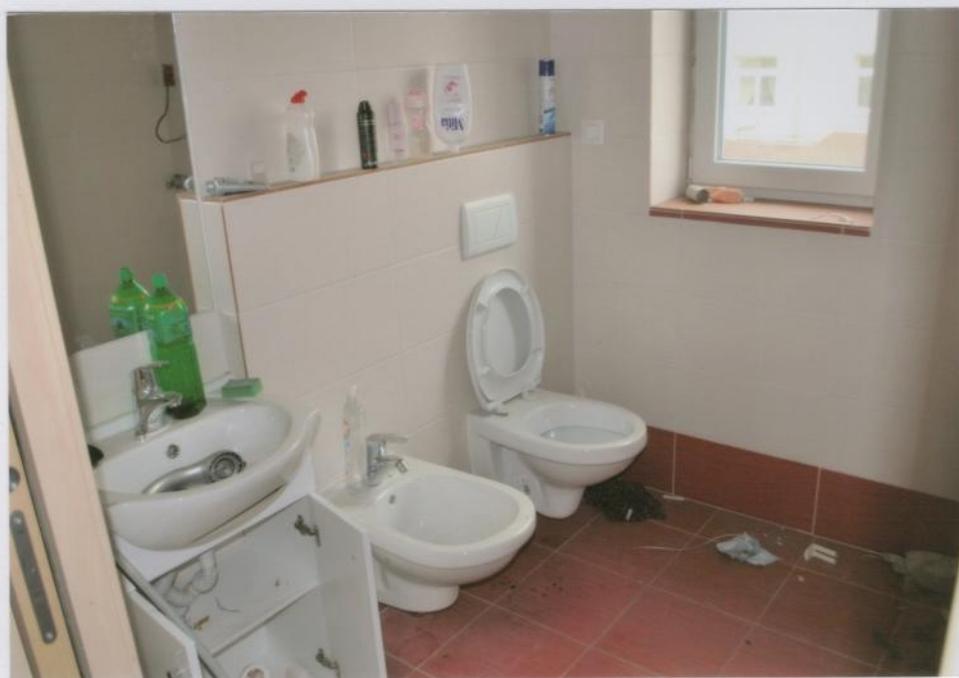
(9)



(10)



11



12



13



14



15



16

