

Znalecký posudek č. 2530 / 25 / 2019

Pozemek p.č.st.426, jehož součástí je rodinný dům č.p.189, dále pozemek p.č.18/6, vč.příslušenství a trvalých porostů (LV č.360), katastrální území Tašovice, obec Karlovy Vary, okres Karlovy Vary

Objednatel: Administrace insolvenčí CITY TOWER,
v.o.s.
Hvězdova 1716 / 2b
140 78 Praha 4

IČ: 29414873
DIČ: CZ29414873

Vypracoval: Ing. Čoudek Pavel
Plickova 567
149 00 Praha 11

Datum vypracování: 28.4.2019

Účel ocenění: Určení obvyklé ceny nemovitosti pro účel insolvenčního řízení

Zpracováno pro: Administrace insolvenčí CITY TOWER, v.o.s.

Identifikace ocenění (objednávky) přidělená objednatelem: KSPL 56 INS 7767 / 2018



**Toto ocenění obsahuje 15 stran textu a 6 číslovaných stran příloh + 8 stran dalších příloh.
Předává se ve dvou tištěných vyhotoveních.**

Obsah

1.	Rekapitulace - současný stav	3
2.	Účel ocenění	4
3.	Metody zjištění hodnoty	4
4.	Podklady pro ocenění	4
5.	Předmět ocenění	5
6.	Místopis	5
7.	Přístup k věcem nemovitým	7
7.1.	Katastrální mapy přístupů - KÚ Tašovice (631060)	8
8.	Omezení vlastnictví.....	8
9.	Popis nemovitostí	9
9.1.	Rodinný dům č. p. 189 součástí pozemku st. 426	9
9.2.	Parcela st. 426, součástí je stavba č. p. 189	11
9.3.	Parcela 18/6.....	11
9.4.	Přehled výměr pozemků podle druhu	12
9.5.	Katastrální mapy - KÚ Tašovice (631060)	13
9.6.	Příslušenství.....	14
9.7.	Venkovní úpravy.....	14
10.	Znalecká doložka.....	15
Přílohy		16
11.	Rizika	17
12.	Podmínky platnosti ceny.....	17
13.	Porovnávací metoda	17
13.1.	Analýza trhu.....	17
13.2.	Výpočet porovnávací hodnoty.....	21

Další přílohy

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 360, k.ú. Tašovice

1. Rekapitulace - současný stav

Rekapitulace zjištění:

Hodnotu věcí nemovitých stanovenou porovnávací metodou odhadujeme ve výši (po zaokrouhlení):

5 500 000 Kč

Každá z těchto metod hodnotí věc nemovitou z určitého hlediska, má určitou vypovídací schopnost a je podkladem pro stanovení odhadu tržní hodnoty.

Vzhledem k účelu, pro který je toto ocenění zpracováno, má pro stanovení konečného výroku rozhodující vypovídací schopnost ocenění nemovitostí na základě vlastní hodnoty určené odborným odhadem.

Nemovitost je oceněna jako prázdná, bez závazků. Místní šetření bylo provedeno 20.3.2019 za přítomnosti zástupce insolvenčního správce. Nemovitost byla celá zpřístupněná.

Kladné vlivy na cenu:

- možnost rozdělení na dvě bytové jednotky
- napojení na všechny základní veřejné inženýrské sítě

Záporné vlivy na cenu:

- nedokončená a nezkolaudovaná přístavba
- přístavba neodpovídá schválené projektové dokumentaci a není zanesená v KN

Na základě výše uvedených skutečností odhadujeme tržní hodnotu věcí nemovitých - pozemku p.č.st.426, jehož součástí je rodinný dům č.p.189, dále pozemku p.č.18/6, vč.příslušenství a trvalých porostů (LV č.360), katastrální území Tašovice, obec Karlovy Vary, okres Karlovy Vary, ke dni ocenění 20.3.2019 ve výši:

5 500 000 Kč

Ocenění je v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy, které vydal mezinárodní výbor pro oceňovací standardy (IVSC).

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

Vypracoval	Ing. Čoudek Pavel	
Licence číslo	Plickova 567	
	149 00 Praha 11	
0604		podpis, razítko

2. Účel ocenění

Toto ocenění nemůže být použito k jinému účelu než je uvedeno v této zprávě. Jakékoli jiné použití či převzetí údajů pro jiný účel objednatelem či třetí stranou je neplatné. Platnost ocenění je omezena faktory, které mohou nastat po datu ocenění a mohou mít vliv na odhad tržní hodnoty.

Ocenění je provedeno jako tržní, jehož výsledkem je odhad tržní hodnoty předmětu ocenění, kterou se dle International Valuation Standards (Mezinárodní oceňovací standardy) rozumí: odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingu, ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.

3. Metody zjištění hodnoty

Pro odhad tržní hodnoty je hodnocení prováděno jak v zahraniční, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

Stručná charakteristika těchto metod:

- metoda nákladového ohodnocení (věcná)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

- metoda výnosová (příjmová)

Vyjadřuje schopnost věci nemovité vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti.

- metoda porovnávací (tržní, statistická)

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných věcí nemovitých.

Pro stanovení obvyklé ceny v současném stavu budou použity metody: **porovnávací**

Nemovitosti jsou oceňovány v současném stavu na základě předaných podkladů a provedeného místního šetření.

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 20.3.2019.

4. Podklady pro ocenění

1. Základní podklady

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 360, k.ú. Tašovice

2. Ostatní podklady

Oznámení o zahájení kolaudačního řízení 5 RD, vyhotovený: OÚ v Karlových Varech pod č.j.ŽP/207/94-231/2 31.1.1994

Projekt garáže, ověřený, vyhotovený: projektantkou Ing.J.Kamencovou červen 1992

Dokumentace přístavba rodinného domu, Šikmá ul.189, ověřená, vyhotovený: projektantkou Ing.J.Kamencovou září 2006

Stavební povolení přístavby rodinného domu, vyhotovený: Magistrát Karlovy Vary, Úřad územního plánování a stavební úřad, pod zn.SÚ/6679/06/Ko-330 4.1.2007
mapa oblasti

5. Předmět ocenění

Předmětem ocenění jsou věci nemovité (včetně inženýrských sítí, přípojek, příslušenství a všech součástí)

zapsané na LV 360, k.ú. Tašovice

ve vlastnictví

Novák Pavel

Goetheho 1077/23, Bubeneč, 16000 Praha 6

Parcelní číslo	Výměra v m ²	Druh pozemku	Způsob využití	Stavba
st. 426	142	zastavěná plocha a nádvoří		+ č. p. 189
18/6	669	zahrada		
Celkem	811			

(poznámka: + ve sloupci Stavba před názvem stavby znamená, že stavba je součástí pozemku)

Stavba	Název	Na parcele	Způsob využití
č. p. 189	Rodinný dům	+ st. 426	rodinný dům

(poznámka: + ve sloupci Na parcele před názvem parcely znamená, že tato stavba je součástí pozemku)

6. Místopis

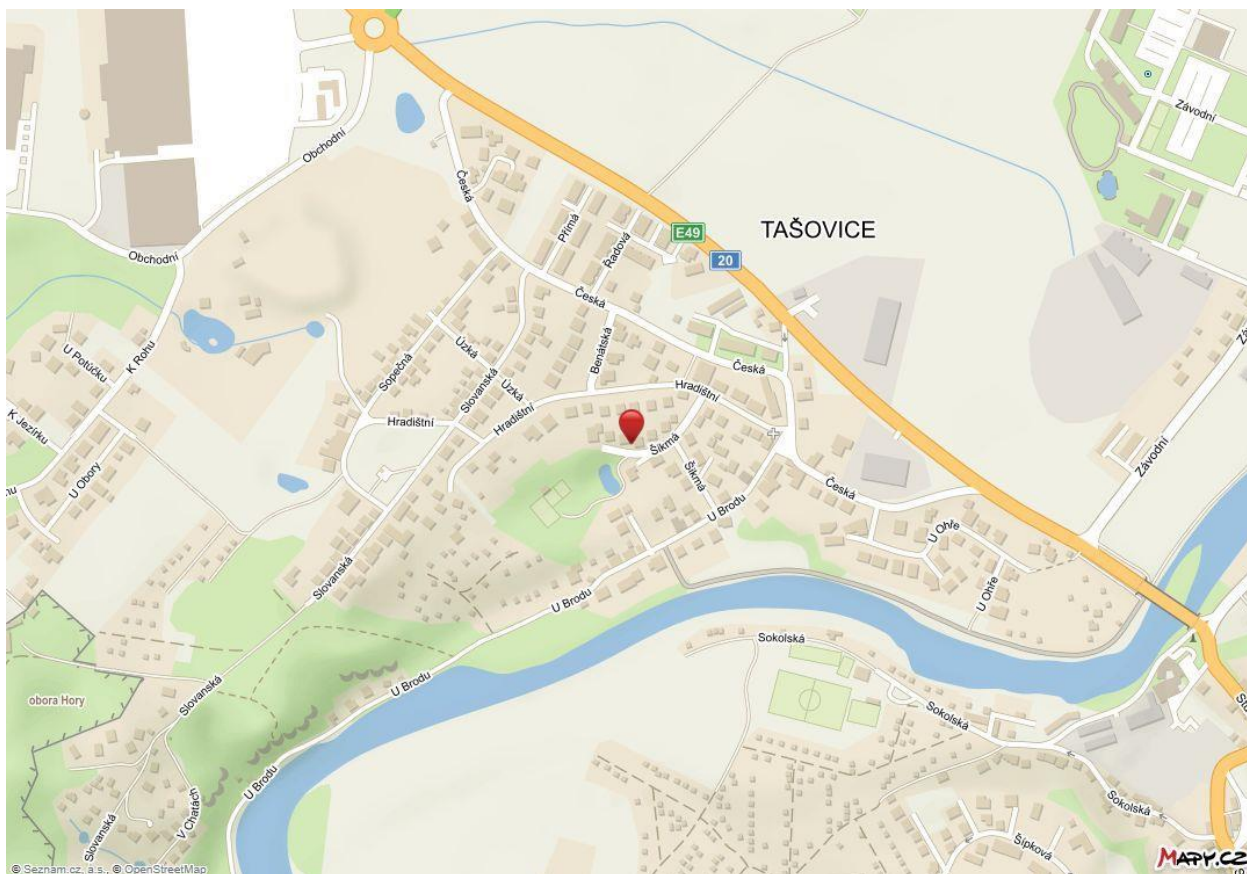
Poloha a význam obce v rámci ČR a regionu			
Město Karlovy Vary je statutární město v západních Čechách a metropole Karlovarského kraje. Je nejznámějším lázeňským a festivalovým místem. Je situované cca 110 km západně od Prahy, na soutoku řek Ohře a Teplá. Podle Lexikonu měst a obcí ČR mají 49 046 obyvatel. Jedná se o město s občanskou a technickou vybaveností odpovídající jeho velikosti a významu. Leží na železniční trase Cheb Ústí nad Labem a silniční trase Cheb Karlovy Vary Praha. Dopravní obslužnost zajišťuje autobusová městská hromadná doprava, autobusová dálková doprava, dále železniční doprava a letiště.			
Umístění v obci, dopravní dostupnost, občanská vybavenost, ...			
Poloha v obci	okrajová část-zástavba RD		
Dostupnost MHD do 10 minut pěšky	Ano	Dostupnost dálnice/silnice I. třídy do 10 minut autem	Ano
Tašovice jsou místní částí Karlových Varů. Leží na západním okraji města. S centrální částí nejsou stavebně srostlé. Podél severního okraje vede rychlostní silnice R6 Karlovy Vary Sokolov. Rodinný dům č.p.189 je situovaný na konci slepé ulice Šikmá, přístupné z hlavní průjezdní komunikace ulicí Hradištní a Česká, v klidné lokalitě rezidenčního bydlení v izolovaných rodinných domech. Centrum městské části a zastávka autobusu MHD je v sousedství, centrum města je vzdálené cca 5,5 km. Možnost parkování je dobrá na podélných stáních v ulici.			
Informace o nemovitosti			
Nemovitost je tvořena pozemkem p.č.st.426, jehož součástí je původní stavba rodinného domu č.p.189. Pozemek p.č.18/6 je užíván jako zahrada s ošetřovanými převážně okrasnými porosty. Na části pozemku se nachází přístavba rodinného domu, která není zakreslená v katastrální mapě. Stavba je provedená v zářezu svahu. Na zahradní části pozemku je postavená pergola, zahradní domek a skleník. Na předzahrádce, která odděluje dům od ulice, se nachází příjezdové a přístupové plochy, příjezdové plochy do garáže a ocelové schodiště, kterým se přímo přistupuje na zahradu přes střechu podzemní části přístavby. Pozemky jsou severně skloněné, celé oplocené, napojené na veřejný rozvod elektřiny, vody, kanalizace a plynu. Je možnost vjezdu na předzahrádku. Rodinný dům je tvořený původní částí z roku 1992, ke které byla později provedena přístavba k severnímu štítu nad garáž a k západní fasádě do zahrady.			

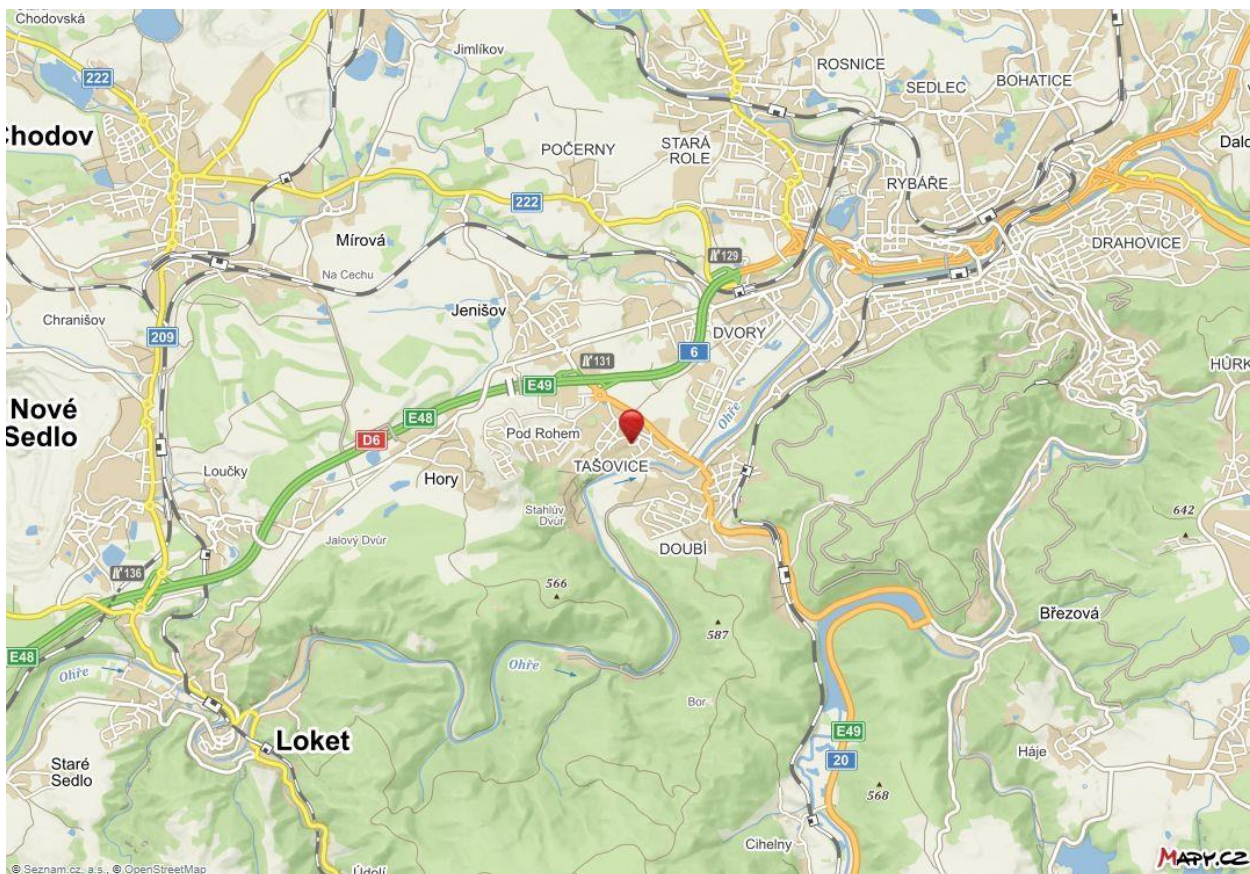
Venkovní úpravy jsou tvořeny přípojkami inženýrských sítí, vč.pilíře v uličním plotu, zpevněnými přístupovými plochami na předzahrádce a plocha vjezdu do garáže, štěrkovými okapovými chodníky a chodníky kolem záhonů na zahradě, ocelové přístupové schodiště na zahradu, opěrné zpevňovací zídky na zahradě. Vše je v dobrém technickém stavu.

Kategorie povodňového ohrožení	-
--------------------------------	---

Adresa

Kraj	Karlovarský kraj	Statutární město	KARLOVY VARY	Počet obyvatel	48776
Kat. území	Tašovice	Ulice	Šikmá	č.p.	189
Část obce	Tašovice				





© přispěvatelé OpenStreetMap

7. Přístup k věcem nemovitým

Přístup a příjezd k nemovitostem

Přehled přístupových parcel:

Parcela	Druh	Způsob využití	Vlastník
18/1	ostatní plocha	jiná plocha	Česká republika
18/12	ostatní plocha	ostatní komunikace	Statutární město Karlovy Vary

Přístup a příjezd k nemovitostem je po zpevněné komunikaci. Povrch: asfaltový.

Příjezdová komunikace nevykazuje závady.

Katastrální mapy území v katastrálním území Hradištní, obec Hradištní, katastrální území 286/1. Mapa ukazuje pozemky a jejich čísla, včetně parcely 18/6, která je vyznačena červeně. Vyznačeny jsou také přístupové cesty 18/1 a 18/12, které jsou žlutě vyznačeny. Mapa je součástí výkresu č. 1/2018, který je součástí projektu výstavby a rekonstrukce silnice II/18 v úseku od křižovatky s silnicí II/13 do křižovatky s silnicí II/17.

Omezení vlastnictví zapsaná na LV (část C)

LV	360	Kód	32	Zástavní právo smluvní
K nemovitosti		p.č. st. 426; p.č. 18/6; č. p. 189 na parcele st. 426		
Riziko		Ano		

Ochrany nemovitosti zapsaná na LV

- 8 -

9. Popis nemovitostí

9.1. Rodinný dům č. p. 189 součástí pozemku st. 426

Katastr	631060 Tašovice	LV	360
Část obce	Tašovice		
Typ stavby	budova s číslem popisným		
Využití	rodinný dům		
Na parcele	st. 426	součást pozemku	
Počet podzemních podlaží	1	Počet nadzemních podlaží	1
		Podkroví	1
Zastavěná plocha 1.NP		212.00	m ²
Informativní celkový obestavěný prostor		1 650.00	m ³

Omezení vlastnictví

Kód	Omezení vlastnického práva
237	Zákaz zcizení a zatížení
32	Zástavní právo smluvní
103	Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Popis stavby

Jedná se o samostatně stojící rodinný dům s vnitřní garáží pro dva osobní automobily umístěnými za sebou. Je postavený v zářezu svahu. Je přístupný z ulice přes předzahrádku do chodby v 1.PP a do garáže. Další přístup je přes ocelové schodiště vedoucí z nádvoří do zahradní části a odtud do 1.NP. Vnitřní schodiště mezi podlažími je jednoramenné dřevěné. V podzemním podlaží jsou dvě garážová stání, kotelna, sklepní a technické prostory, příprava pro saunu s bazénkem, obytná místnost s krbem. V přízemí se nachází čtyři pokoje s příslušenstvím, terasa, hala, zimní zahrada, v podkroví čtyři pokoje s příslušenstvím a chybějící kuchyňskou linkou. Místnosti v podkroví mají zkosené stropy. Vytápění všech prostor je společné kotlem ÚT v podzemním podlaží.

Původní rodinný dům byl postavený v roce 1992, s jedním podzemním, jedním nadzemním podlažím a podkrovím v sedlové střeše. Ke štítu západní strany byla přistavěna přízemní garáž s plochou střechou na hranici sousední nemovitosti. Další přístavba, povolená v roce 2007, je provedená na západní a severní straně domu v celé výšce domu. Přístavbou vzniklo v 1.PP rozšíření garážového stání na dvě místa za sebou, sklepní prostory protažené k hranici východního souseda, v 1.NP zimní zahrada, hala přes dvě podlaží, zázemí rodinného domu, v podkroví obytná místnost a sociální zázemí. Přes plochou střechu protažené podzemní přístavby se přechází ocelovým schodištěm z předzahrádky na zahradu. Přístavba není dokončená. Chybí povrchová úprava fasády, vnitřní úpravy povrchů stěn, stropů a podlah, dokončení sauny, v přízemí sociální zařízení, v podkroví dokončit vybavení kuchyně, úpravy povrchů nové místnosti, rozvodů topení.

Skutečně provedená přístavba neodpovídá ověřené projektové dokumentaci. Nebylo předloženo kolaudační rozhodnutí přístavby. Přístavba domu není zanesená v katastrální mapě.

Převažující provedení konstrukcí nebo vybavení

základy a zemní práce	z betonu, s izolací proti zemní vlhkosti
svislé konstrukce	zděné z děrovaných a keramických tvárnic, sokl žulové kostky, sádkokartonové konstrukce
vodorovné konstrukce, stropy	keramické do nosníků a stropní betonové desky
konstrukce střechy	sedlová s krovem dřevěným
krytina střech	betonová tašková
klempířské konstrukce	standardní
úpravy vnitřních povrchů	vápenná omítka

úpravy vnějších povrchů	omítka vápenná
vnitřní obklady	obklad keramický, dřevěný
schody	dřevěné
dveře a vrata	vnitřní plné a prosklené do ocelových zárubní, vrata sekční na dálkové ovládání
okna	s dvojsklem, francouzská, střešní
povrch podlah	korkové desky, dřevěná, plovoucí, dlažba, textilní krytina, betonová
vytápění	ústřední s plynovým kotlem, krb
elektroinstalace vč. bleskosvodu	běžná rozvod, rozvaděče v nadzemních podlažích
vnitřní vodovod	rozvod studené a teplé
vnitřní kanalizace	svislé a vodorovné potrubí
vnitřní plynovod	rozvod plynu, přívod plynu odpojen
ohřev teplé vody	centrální ohřev teplé vody
ost.vnitř.vybavení (výtahy, VZT, EPS a pod.)	domácí telefon
kuchyně	v 1.NP kuchyňská linka s dřezem bez spotřebičů, v podkroví linka chybí
sociální zařízení	v 1.NP-vana, umývadlo, WC kombi, bidet, další nedokončené, v podkroví - nově provedené-sprchový kout, WC závěsné, původní-vana, umývadlo, WC kombi,
samostatná WC	v 1.NP WC kombi, umývatko

Technický stav	průměrný		
Stáří	odhadem 27 roků	Opotřebením odhadem	20 %
Závažné technické nedostatky, nebo poruchy statiky, se zásadním vlivem na životnost stavby			vykazuje
vlhkost zdiva, zatéká do terasy			

Dispozice

Umístění	Kategorie plochy	Místnost / Prostor	Výměra [m ²]	Koef.	Z.plocha [m ²]
1.PP	Nebytové plochy - podzemní podlaží	garáž	39.5	0.00	0.0
1.PP	Nebytové plochy - podzemní podlaží	nebytové (technické, příprava sauny, kotelna)	79.7	0.50	39.9
1.NP	Obytné plochy - bytové	obýv pokoj+kk, 3 pokoje, příslušenství	177.0	1.00	177.0
1.podkro ví	Obytné plochy - bytové	3 pokoje, kuchyně bez vybavení, 2x příslušenství	86.9	0.50	43.5
1.PP	součet ploch v podlaží		119.2		39.9
1.NP	součet ploch v podlaží		177.0		177.0
1.podkro ví	součet ploch v podlaží		86.9		43.5
	Nebytové plochy - podzemní podlaží - celkem		119.2		39.9
	Obytné plochy - bytové - celkem		263.9		220.5
	CELKEM plochy		383.1		260.4

(Zdroj užitných ploch: Výkresová dokumentace)

Inženýrské sítě

Elektro	napojeno	Voda z řadu	napojeno
Voda ze studny	není	Kanalizace do řadu	napojeno

Kanalizace do žumpy	není	Kanalizace do septiku	není
Kanalizace do vlastní ČOV	není	Plyn z veřejného rozvodu	napojeno
Plyn ze zásobníku	není	Dálkové vytápění	není
plyn odpojen			

9.2. Parcela st. 426, součástí je stavba č. p. 189

Katastr	631060 Tašovice	LV	360
Typ parcely	Parcela katastru nemovitostí	Výměra m ²	142
Druh	zastavěná plocha a nádvoří		
Využití			
Stavba	č. p. 189		



Omezení vlastnictví

Kód	Omezení vlastnického práva
237	Zákaz zcizení a zatížení
32	Zástavní právo smluvní
103	Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

9.3. Parcela 18/6

Katastr	631060 Tašovice	LV	360
Typ parcely	Parcela katastru nemovitostí	Výměra m ²	669
Druh	zahrada		
Využití			



Omezení vlastnictví

Kód	Omezení vlastnického práva
237	Zákaz zcizení a zatížení
32	Zástavní právo smluvní
103	Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Ochrany nemovitosti

Kód	Způsob ochrany nemovitosti
27	zemědělský půdní fond

9.4. Přehled výměr pozemků podle druhu

Druh pozemku	Výměra [m ²]
zahrada	669
zastavěná plocha a nádvoří	142
CELKEM	811

9.5. Katastrální mapy - KÚ Tašovice (631060)



červená plná - cenotvorné, červená šrafovaná - necenotvorné, šedě šrafovaná - není předmětem ocenění



9.6. Příslušenství

Stavba	Popis	Výměra [m ²]	Stáří [roků]
Zahradní domek	Zděný, neomítnutý, obdélníkového půdorysu se sedlovou střechou a dřevěným štítem.	4.00	
Přístřešek	Zděný neomítnutý a dřevěný sloupový, obdélníkového půdorysu se sedlovou střechou, podlaha betonová, zavedena elektřina.	14.00	
Skleník	Z ocelových profilů se zasklením.	0.00	

9.7. Venkovní úpravy

Venkovní úprava	Popis	Výměra	Stáří [roků]
Přípojky inženýrských sítí	Přípojka veřejného přívodu vody, kanalizace, plynu, elektřiny.		
Oplocení uliční a boční	Plot laťkový na podezdívce.		
2x Vjezdová vrata a vstupní vrátka	Dřevěná laťková, vrata dálkově ovládaná.		
Zpevněné a nezpevněné plochy	Přístupové a příjezdové z betonové dlažby a dále štěrkové plochy na předzahrádce.		
Ocelové schodiště	Žárově pozinkované, tvoří přístup na zahradu.		
Opěrné zídky	Opěrná zídka s betonovými stupni, na zahradě.		

10. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Městského soudu v Praze ze dne 2.9.1997, č.j.Spr. 388/97 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2530 znaleckého deníku.

Přílohy

11. Rizika

Rizika plynoucí z omezení vlastnictví a ochrany nemovitosti

- Zákaz zcizení a zatížení - LV 360
- Zástavní právo smluvní - LV 360
- Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu - LV 360
- zemědělský půdní fond - LV 360

12. Podmínky platnosti ceny

- Věc nemovitá situována v záplavovém území
- Platnost ocenění je omezena časovým horizontem šesti měsíců.

13. Porovnávací metoda

Principem této metody je vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů věcí nemovitých srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

S ohledem na stávající trh s věcmi nemovitými a pohyb cen jednotlivých typů věcí nemovitých, by uskutečněné a vyhodnocované prodeje neměly být starší než 1 rok, neboť za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

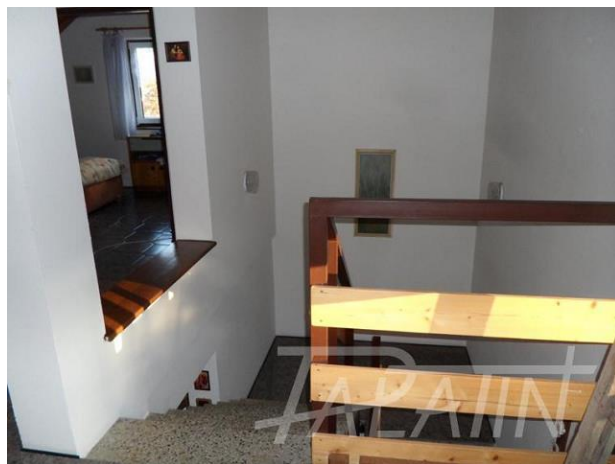
Toto porovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu věcí nemovitých, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci věcí nemovitých. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na šestiměsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné věci nemovitě.

S přihlédnutím k umístění věci nemovitě, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití, jsme názoru, že oceňovaná nemovitost je obchodovatelná. Pro porovnávací metodu čerpáme údaje z vlastní databáze a rovněž z nabídek obdobných věcí nemovitých v inzertních novinách a časopisech.

U věcí nemovitých, jenž jsou inzerovány realitními kancelářemi v nabídkových cenách, které jsou velmi často oproti cenám nakonec realizovaným nadhodnocené, počítáme s cenami upravenými adekvátně k jejich nadhodnocení.

13.1. *Analýza trhu*

rodinný dům, 210 m² užitné plochy



Kategorie	rodinný dům					Datum	18.4.2019
Název	rodinný dům			Lokalita	Tašovice		
Kraj	Karlovarský kraj	Okres	Karlovy Vary	Obec	KARLOVY VARY		
Zdroj	realitní inzerce – nabídky		realitní server				

Obestavěný prostor m3		Zastavěná plocha m2	131		
Výměra pozemku m2	458	Počet podlaží	3		

rodinný dům 5+1, terasa, zděná garáž

1.PP+1.NP+Podkroví

Vytápění : ÚT s tepelným čerpadlem

Ohřev vody : tepelné čerpadlo

Technický stav : po rekonstrukci v roce 2007

Plocha [m²]	210			
Cena	6 500 000 Kč	Redukce ceny 20 %	Redukovaná cena	5 200 000 Kč
Cena / m ²	30 952 Kč		Redukovaná cena / m ²	24 762 Kč

Porovnání s oceňovanou nemovitostí:

vyšší standard

lepší technický stav

menší pozemek

rodinný dům, 280 m² užitné plochy



Kategorie	rodinný dům					Datum	5.3.2019
Název	rodinný dům			Lokalita	Tašovice, ul.U Brodu		
Kraj	Karlovarský kraj	Okres	Karlovy Vary	Obec	KARLOVY VARY		
Zdroj	realitní inzerce – nabídky		realitní server				

Obestavěný prostor m3		Zastavěná plocha m2			
Výměra pozemku m2	1 050	Počet podlaží	3		

rodinný dům 7+2, dvojgaráž, zahradní domek, parkovací stání, terasa

nebytový prostor, byt 5+1

1.NP+2.NP+Podkroví

Vytápění : ÚT s plynovým kombinovaným kotlem, krb

Ohřev vody : kotlem ÚT

Technický stav : po rekonstrukci v roce 2007

Plocha [m²]	280			
Cena	8 000 000 Kč	Redukce ceny 20 %	Redukovaná cena	6 400 000 Kč
Cena / m ²	28 571 Kč		Redukovaná cena / m ²	22 857 Kč

Porovnání s oceňovanou nemovitostí:

obdobná nemovitá věc

lepší technický stav

rodinný dům, 180 m² užitné plochy



Kategorie	rodinný dům					Datum	20.4.2019
Název	rodinný dům			Lokalita	Tašovice, ul.Řadová		
Kraj	Karlovarský kraj	Okres	Karlovy Vary	Obec	KARLOVY VARY		
Zdroj	realitní inzerce – nabídky		realitní server				

Obestavěný prostor m3		Zastavěná plocha m2			
Výměra pozemku m2	895	Počet podlaží	3		

rodinný dům 5+1, garáž, parkovací stání, jezírko

1.PP+1.NP+Podkroví

Vytápění : ÚT s plynovým kombinovaným kotlem, krb

Ohřev vody : kotlem ÚT

Technický stav : po rekonstrukci v roce 2005

Plocha [m²]	180			
Cena	4 999 000 Kč	Redukce ceny	Redukovaná cena	4 499 100 Kč
Cena / m ²	27 772 Kč	10 %	Redukovaná cena / m ²	24 995 Kč

Porovnání s oceňovanou nemovitostí:

obdobný technický stav

menší objekt

Vyhodnocení údajů z databáze - rozpětí cen

Kategorie	Redukovaná cena	Redukovaná cena / m ²	Plocha m ²
rodinný dům	4 499 100 - 6 400 000	22 857.00 - 24 995.00	180 - 280

Vyhodnocení vzhledem k plochám v ocenění- rozpětí cen

Kategorie	Převzít z	Redukovaná cena / m ²
-----------	-----------	----------------------------------

Obytné plochy - bytové		20 000.00 - 25 000.00
Nebytové plochy - podzemní podlaží		20 000.00 - 25 000.00
Pozemky - zahrada		1 500.00 - 2 000.00
Pozemky - zastavěná plocha a nádvoří		1 500.00 - 2 000.00

13.2. Výpočet porovnávací hodnoty

Vychází se z porovnání s nabídkovými a prodejními cenami obdobných nemovitostí v lokalitě a širším sousedství. Je zohledněna lokalita, velikost, technický stav, stáří. Nabídka je omezená.

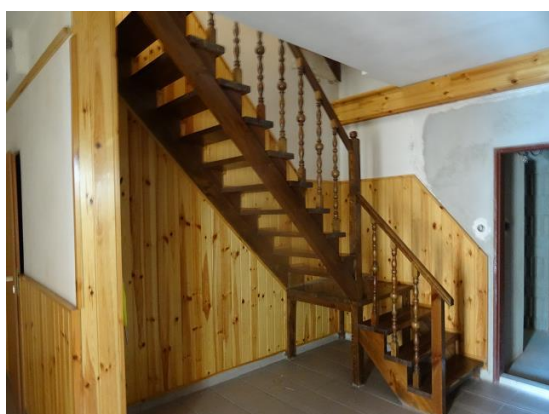
Kategorie	Plocha [m ²]	Zap. plocha [m ²]	Cena /m ²	Cena
Obytné plochy - bytové	263.9	220.5	21 000.00	4 630 500
Nebytové plochy - podzemní podlaží	119.2	39.9	21 000.00	837 900
CELKEM	383.1	260.4		5 468 400

Porovnávací hodnota věci nemovité

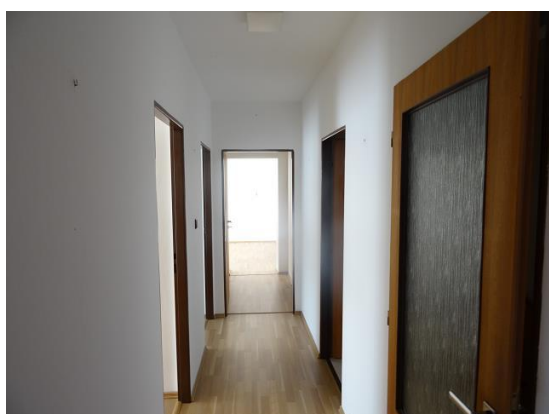
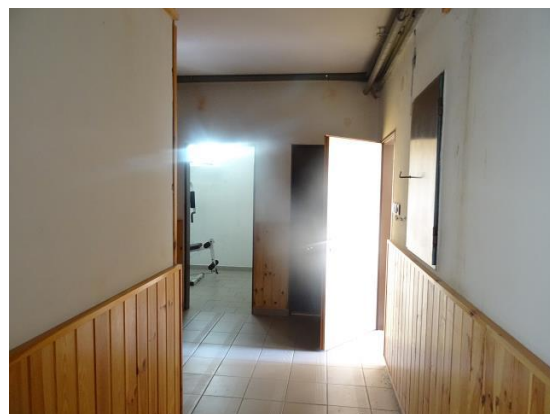
Hodnotu věcí nemovitých stanovenou porovnávací metodou odhadujeme ve výši (po zaokrouhlení):

5 500 000 Kč

Fotodokumentace



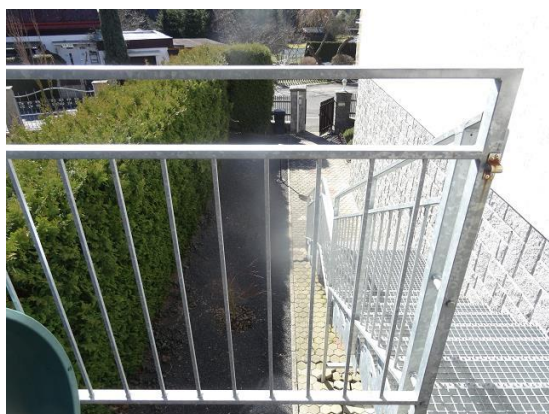
Fotodokumentace



Fotodokumentace



Fotodokumentace



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 02.01.2019 05:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: 1 pro Administraci insolvenční CITY TOWER,
v.o.s.

Okres: CZ0412 Karlovy Vary

Obec: 554961 Karlovy Vary

Kat.území: 631060 Tašovice

List vlastnictví: 360

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Novák Pavel, Šikmá 189, Tašovice, 36018 Karlovy Vary	881104/2020	

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 426	142	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Tašovice, č.p. 189, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 426				
18/6	669	zahrad		zemědělský půdní fond

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

pohledávky ve výši 8.800.000,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Volksbank Raiffeisenbank Nordoberpfalz eG pobočka Cheb,
Kubelíkova 602/4, 35002 Cheb, RČ/IČO: 00671126

Povinnost k

Parcela: St. 426, Parcela: 18/6

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 25.03.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 25.03.2011.

V-1601/2011-403

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

k zajištění dluhů a příslušenství:

a) dluh ve výši 31.500.000,- Kč

b) budoucí peněžitě dluhy do výše 47.250.000,- Kč vzniklé do 31.12.2027

Oprávnění pro

Equa bank a.s., Karolinská 661/4, Karlín, 18600 Praha
8, RČ/IČO: 47116102

Povinnost k

Parcela: St. 426, Parcela: 18/6

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení (č.165/2014.1d) ze dne 18.08.2014. Právní účinky zápisu ke dni 21.08.2014. Zápis proveden dne 23.09.2014; uloženo na prac. Karlovy Vary

V-7497/2014-403

Pořadí k 21.08.2014 14:33

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení (č.165/2014.1d) ze dne 18.08.2014. Právní účinky zápisu ke dni 21.08.2014. Zápis proveden dne 23.09.2014; uloženo na prac. Karlovy Vary

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

Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary, kód: 403.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 02.01.2019 05:55:02

Okres: CZ0412 Karlovy Vary Obec: 554961 Karlovy Vary
Kat.území: 631060 Tašovice List vlastnictví: 360
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

V-7497/2014-403

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení
(č.165/2014.1d) ze dne 18.08.2014. Právní účinky zápisu ke dni 21.08.2014.
Zápis proveden dne 23.09.2014; uloženo na prac. Karlovy Vary

V-7497/2014-403

o Zákaz zcizení a zatížení

po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

Equa bank a.s., Karolinská 661/4, Karlín, 18600 Praha
8, RČ/IČO: 47116102

Povinnost k

Parcela: St. 426, Parcela: 18/6

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení
(č.165/2014.1d) ze dne 18.08.2014. Právní účinky zápisu ke dni 21.08.2014.
Zápis proveden dne 23.09.2014; uloženo na prac. Karlovy Vary

V-7497/2014-403

Pořadí k 21.08.2014 14:33

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

pohledávka ve výši 302.713,- Kč s příslušenstvím

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: St. 426, Parcela: 18/6

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro hlavní
město Prahu, ÚzP pro Prahu 6 -7448102/2017 /2006-00540-106687 ze dne
06.10.2017. Právní účinky zápisu ke dni 06.10.2017. Zápis proveden dne
31.10.2017; uloženo na prac. Karlovy Vary

V-8440/2017-403

Pořadí k 06.10.2017 11:19

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 6 -7448102/2017 /2006-00540-106687 ze dne
06.10.2017. Právní účinky zápisu ke dni 06.10.2017. Zápis proveden dne
31.10.2017; uloženo na prac. Karlovy Vary

V-8440/2017-403

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 6 -7448102/2017 /2006-00540-106687 ze dne
06.10.2017. Právní účinky zápisu ke dni 06.10.2017. Zápis proveden dne
31.10.2017; uloženo na prac. Karlovy Vary

V-8440/2017-403

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

Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary, kód: 403.

strana 2

prokazující stav evidovaný k datu 02.01.2019 05:55:02

Obec: 554961 Karlovy Vary

List vlastnictví: 360

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

Typ vzťahu

- Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Karlovarský kraj, Krymská 2011/2a,
36001 Karlovy Vary

Povinnost k

Parcela: St. 426, Parcela: 18/6

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro
Karlovarský kraj, ÚzP v Karlových Varech -744277/2018 /2401-80541-404982 ze dne
16.07.2018. Právní účinky zápisu ke dni 16.07.2018. Zápis proveden dne
08.08.2018; uloženo na prac. Karlovy Vary

V-5775/2018-403

Pořadí k 16.07.2018 15:08

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro
Karlovarský kraj, ÚP v Karlových Varech -744277/2018 /2401-80541-404982 ze
dne 16.07.2018. Právní účinky zápisu ke dni 16.07.2018. Zápis proveden dne
08.08.2018; uloženo na prac. Karlovy Vary

V-5775/2018-403

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Karlovarský kraj, ÚZP v Karlových Varech -744277/2018 /2401-80541-404982 ze dne 16.07.2018. Právní účinky zápisu ke dni 16.07.2018. Zápis proveden dne 08.08.2018; uloženo na prac. Karlovy Vary

V-5775/2018-403

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vz tahu

- o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)
insolvenční správce: Insolvenční agentura v.o.s., IČ: 29115540, se sídlem Západní
1448/16, 36001 Karlovy Vary

Povinnost k

Novák Pavel, Šikmá 189, Tašovice, 36018 Karlovy Vary,
RČ/IČo: 881104/2020

Listina Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2 z.č.182/2006 Sb.), o úpadku Krajský soud v Plzni KSPL 561NS-7767/2018 -A-15 ze dne 10.09.2018. Právní účinky zápisu ke dni 10.09.2018. Zápis proveden dne 12.09.2018; uloženo na prac. Karlovy Vary

Z-6323/2018-403

Související zápisy

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Povinnost k

Novák Pavel, Šikmá 189, Tašovice, 36018 Karlovy
Vary, RČ/IČO: 881104/2020

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

Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary, kód: 403.

strana 3

