

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo ZP-21992

NEMOVITÁ VĚC: Byt Jirkov

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

Adresa: Studentská 1254, 431 11 Jirkov

OBJEDNATEL: JK Insolv, v.o.s.

Adresa: Dobrovského 1310/64, 612 00 Brno - Královo Pole

ZHOTOVITEL: Znalecká společnost s.r.o.

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

ÚČEL OCENĚNÍ: Insolvenční řízení č. j. KSUL 44 INS 27769/2016 (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

790 000 Kč

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

Stav ke dni: 11.11.2021

Datum místního šetření: 4.11.2021

Počet stran: 15 stran Počet příloh: 16

Počet vyhotovení: 2, vyhotovení číslo: 1

V Praze, dne 11.11.2021

ZADÁNÍ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou jednotky č. 1254/4 (byt) v budově Jirkov č.p. 1253, 1254 a 1255 (bytový dům, LV 4672) na pozemcích parc. č. 3642 (LV 4672), parc. č. 3643 (LV 4672) a parc. č. 3644 (LV 4672) včetně podílu na společných částech domu a pozemcích parc. č. 3642 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 3643 (zastavěná plocha a nádvoří) a parc. č. 3644 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 569/38944 v kat. území Jirkov, obec Jirkov, část obce Jirkov, okres Chomutov, zapsáno na LV 4703.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Výklad pojmů a popis metod ocenění:

(1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

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

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

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

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

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

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

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

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

(10) Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů.

V případě oceňování spoluvlastnického podílu na nemovité věci musí být při stanovení ceny obvyklé zohledněna jeho nižší obchodovatelnost v porovnání s prodejem nemovitých věcí jakožto celku. De facto je však v první řadě nutné konstatovat, že v podstatě neexistuje v tuzemských podmínkách trh se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech, což velmi ztěžuje nejen jejich prodej, ale i již samotné ocenění.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovité věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potencionálních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovité věci, se následně odrážejí v zájmu potencionálních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.*“

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížít, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

VÝČET PODKLADŮ

Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Porovnání bylo provedeno na základě realizovaných prodejů obdobných nemovitých věcí. Zdrojem dat je informační databáze realitní kanceláře, vlastní databáze, analyzační portál cen a katastr nemovitostí. Z výše uvedených zdrojů byly vybrány vhodné srovnávací nemovité věci, který byly následně porovnány s oceňovanou nemovitou věcí.

Jako hlavní metoda byla vybrána metoda porovnávací. Porovnávací metoda se stanoví přímým porovnáním min. tří obdobných nemovitých věcí. Porovnání bylo provedeno na základě vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, viz jednotlivé koeficienty. Rozdíly v porovnávaných parametrech nemovitých věcí byly řešeny v jednotlivých koeficientech. Znalecká kancelář vyjadřuje obvyklou cenu na základě stanoveného celkového koeficientu.

Přehled podkladů

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- objednávka společnosti JK Insolv, v.o.s. k vypracování znaleckého posudku pod č.j. KSUI. 44 INS 27769 / 2016.
- výpis z katastru nemovitostí.
- fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečností a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 4.11.2021.
- výpis z geografického informačního systému.
- mapa okolí.
- ortofotomapa.
- informace z katastru nemovitostí.
- informace z veřejně dostupných zdrojů.

- informace o realizovaných cenách z dostupných databází.
- kopie smlouvy o převodu vlastnictví bytové jednotky č. 1254/4.

Literatura

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

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

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

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

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

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

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

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

Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze. Praha 2012

NÁLEZ

Místopis

Město Jirkov se nachází v Ústeckém kraji, cca 5 km severovýchodně od města Chomutov, cca 14 km západně od města Most a cca 20 km severozápadně od města Žatec. Městem protéká řeka Bílina. Jedná se o město s rozvinutou infrastrukturou a se středně rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřské, základní a střední školy včetně gymnázia. Zdravotní péči ve městě zajišťují praktičtí lékaři a lékárny. Nákup zboží je dostupný v supermarketech. Ve městě se dále nachází pošta, divadlo, kino, galerie, muzeum a knihovna. Dopravní obslužnost města zajišťují, prostředky MHD, příměstské autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v západní zastavěné části města Jirkov v ulici Studentská č.p. 1254 ve smíšené zástavbě.

Zastávka autobusu „Jirkov, Na Borku” se nachází cca 470 m od oceňované nemovité věci. Zastávka trolejbusu „Jirkov, Horník” se nachází cca 340 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Jirkov” se nachází cca 1,3 km od oceňované nemovité věci.

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☒ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
	☐ ostatní		
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☒ / ☐ plyn
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☒ MHD	☐ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice/silnice I. tř.		☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	širší centrum - smíšená zástavba		
Přístup k pozemku:	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky:

parc. č. 3775/1	Město Jirkov, nám. Dr. F. Beneše 1, 43111 Jirkov
parc. č. 3645/1	Město Jirkov, nám. Dr. E. Beneše 1, 43111 Jirkov
parc. č. 3646/3	Město Jirkov, nám. Dr. E. Beneše 1, 43111 Jirkov
parc. č. 3545/4	Město Jirkov, nám. Dr. E. Beneše 1, 43111 Jirkov

Celkový popis

Jedná se o samostatně stojící bytový dům panelové konstrukce se třemi vchody a třemi čísly popisnými. Dům je pravděpodobně založen na základových rostech. Budova má 8 nadzemních podlaží, kde se nacházejí jednotky a 1 podzemní podlaží, v kterém jsou sklepy a společné prostory. V budově je nový výtah. V budově je celkem 72 jednotek (24 jednotek v každém vchodě). Jednotlivé jednotky jsou přístupné z centrálního schodiště. Střecha budovy je plochá. Na střeše je bleskosvod. Stavběně-technický stav objektu je velmi dobrý. Fasáda domu je zateplená. Okna domu jsou plastová. Vchodové dveře jsou hliníkové prosklené. Schránky jsou vně budovy. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci s chodníkem. Parkování je možné v omezeném množství před domem.

Oceňovaná jednotka č. 1254/4 se nachází v budově č.p. 1254 ve 2. NP a její dispozice je 2+1. Jednotka sestává z kuchyně, pokoje, pokoje, předsíně, koupelny a WC. Okna bytu jsou plastová. Orientace místností je na severovýchod a jihozápad.

Dispoziční řešení jednotky:

kuchyně	12,5 m ²
pokoj	16,0 m ²
pokoj	16,3 m ²
předsíň	8,5 m ²
koupelna	2,6 m ²
WC	1,0 m ²
celkem	56,9 m²

K bytu patří lodžie (4,5 m²). Podlahová plocha lodžie se nezapočítává do celkové užitné plochy jednotky. Užitná plocha jednotky je 56,9 m². Užitná plocha bytu byla určena z údajů kopie smlouvy o převodu vlastnictví bytové jednotky č. 1254/4.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na veřejný vodovod, kanalizaci, plynovod a elektřinu. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemcích parc. č. 3642 (LV 4672), parc. č. 3643 (LV 4672) a parc. č. 3644 (LV 4672) stojí bytový dům s č.p. 1253, 1254 a 1255. Pozemky jsou obdélníkového tvaru a tvoří spolu jeden funkční celek. V katastru nemovitostí jsou vedeny jako zastavěná plocha a nádvoří. Pozemky jsou v podílovém spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků jednotek a jsou přístupné přes pozemky parc. č. 3775/1, parc. č. 3645/1, parc. č. 3646/3 a parc. č. 3545/4 ve vlastnickém právu města Jirkov.

Příslušenství nemovité věci nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny ve výsledné ceně obvyklé.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena dle LV.

Ohledání bylo provedeno dne 4.11.2021 bez účasti dlužníka, který byl opakovaně vyzýván k součinnosti bez odczvy. Nebylo umožněno vnitřní ohledání. Nebyla předložena stavebně technická ani jiná dokumentace.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
----	--

ZNALECKÝ POSUDEK

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 1254/4 Jirkov

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	56,90 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

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

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

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

Koeficient K5 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím. Vybavením se převážně rozumí výskyt balkonu, lodžie, sklepa, sklepní kóje, komory aj.

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

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

Koeficient K8 zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Postup výpočtu

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

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena jako násobek užitné plochy jednotky s aritmetickým průměrem jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název: Byt č. 1253/4 Jirkov
Lokalita: Studentská 1253
Popis: Byt v osobním vlastnictví o dispozici 2+1, který se nachází ve městě Jirkov v ulici Studentská. Dům má 8 nadzemních a 1 podzemní podlaží. Budova je po rekonstrukci. Jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží panelového domu. Okna bytu jsou plastová. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. K bytu patří lodžie. Parkování je možné u domu. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.

Užitná plocha: 61,60 m²

Použité koeficienty:

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



Zdroj: realizovaný prodej z 5/2021

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
700 000	61,60	11 364	1,00	11 364

Název: Byt č. 1254/13 Jirkov
Lokalita: Studentská 1254
Popis: Byt v osobním vlastnictví o dispozici 2+1, který se nachází ve městě Jirkov v ulici Studentská. Dům má 8 nadzemních a 1 podzemní podlaží. Budova je po rekonstrukci. Jednotka se nachází v pátém nadzemním podlaží panelového domu. Okna bytu jsou plastová. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. K bytu patří lodžie. Parkování je možné u domu. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.

Užitná plocha: 56,90 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,10
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	1,00
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z 10/2020

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
700 000	56,90	12 302	1,10	13 532

Název: Byt 2+1 Jirkov
Lokalita: Alešova 1506
Popis: Jedná se o slunný byt 2+1 (orientovaný východ/západ) v blízkosti náměstí v Jirkově. Byt se nachází ve 4. NP zatepleného a velmi dobře udržovaného panelového domu. Výťah je po rekonstrukci. Byt je v původním stavu, vhodný k úpravám dle vlastních představ. Všechna okna v bytě jsou plastová včetně funkčních žaluzií. K bytu náleží prostorná lodžie (4,4 m²), další je k dispozici v mezipatře a sklep. Možné je v domě využívat sušárnu, kolárnu/kočárkárnu. V lokalitě je veškerá občanská vybavenost a vše v bezprostřední vzdálenosti.

Užitná plocha: 59,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	0,97
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z
9/2021

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový kofc. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
960 000	59,00	16 271	0,97	15 783

Název: Byt 2+1 Jirkov

Lokalita: 5. května 1512

Popis: Byt o dispozici 2+1 s balkonem v Jirkově, ulice 5. května. Podlahová výměra je 59,3 m². Byt se nachází v revitalizovaném panelovém domě v centru Jirkova. V dosahu je veškerá občanská vybavenost - obchody, školy, školky, poliklinika, lékárna, pošta. Parkování je k dispozici u domu na přilehlých parkovištích. Nedaleko domu je sauna a fotbalové hřiště. Bytová jednotka je v posledním patře devítipodlažního panelového domu. Je v původním stavu, vše je zachovalé a funkční. Jsou zde vyměněna plastová okna, prostorná chodba s možností vestavby šatních skříní nebo šatny. Toaleta a koupelna jsou řešeny samostatně. Byt je prostorný a slunný.

Užitná plocha: 59,30 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,10
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	1,00
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z
12/2020

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
800 000	59,30	13 491	1,10	14 840

Minimální jednotková porovnávací cena	11 364 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	13 880 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	15 783 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	13 880 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	56,90 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	789 772 Kč

ODŮVODNĚNÍ

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 1254/4 Jirkov

789 772,- Kč

Porovnávací hodnota

789 772 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, vlastní databáze, analyzačního portálu a katastru nemovitostí. V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali min. 3, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci např. co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny.

Obvyklá cena

790 000 Kč

slovy: Sedmsetdevadesát tisíc Kč

ZÁVĚR

Na základě výše zjištěných skutečností stanovujeme cenu obvyklou jednotky č. 1254/4 (byt) v budově Jirkov č.p. 1253, 1254 a 1255 (bytový dům, LV 4672) na pozemcích parc. č. 3642 (LV 4672), parc. č. 3643 (LV 4672) a parc. č. 3644 (LV 4672) včetně podílu na společných částech domu a pozemcích parc. č. 3642 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 3643 (zastavěná plocha a nádvoří) a parc. č. 3644 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 569/38944 v kat. území Jirkov, obec Jirkov, část obce Jirkov, okres Chomutov, zapsáno na LV 4703 v objektivní zaokrouhlené výši **790.000,- Kč**.

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělujeme, že námi zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházíme z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že nám nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak náš závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technické stavu oceňované nemovité věci osobami podílejícími se na zpracování znaleckého posudku. Dle našeho odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 4703	2
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 4672	8
Snímek katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	1
Schématické znázornění	3

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-21992 znaleckého deníku.

Odměna byla sjednána smluvně.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Petra Vaňková

Jakub Chrástský

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

V Praze 11.11.2021

Znalecká společnost s.r.o.

Palackého 715/15

110 00 Praha 1 - Nové Město

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.06.2020 13:55:02

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

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSUL 44 INS 27769 / 2016 pro JK Insolv, v.o.s.

Okres: CZ0422 Chomutov

Obec: 563099 Jirkov

Kat.území: 660761 Jirkov

List vlastnictví: 4703

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Froněk Tomáš, Studentská 1242, 43111 Jirkov		

B Nemovitosti**Jednotky**

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
1254/4	byt		byt.z.	569/38944
Vymezeno v:				
	Budova	Jirkov, č.p. 1253, 1254, 1255, byt.dům, LV 4672 na parcele		
		3642, LV 4672		
		3643, LV 4672		
		3644, LV 4672		
	Parcela	3642 zastavěná plocha a nádvoří		216m2
		3643 zastavěná plocha a nádvoří		216m2
		3644 zastavěná plocha a nádvoří		217m2

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 Věcné břemeno užívání

Oprávnění pro

Meduna Oldřich, Písečná 5062, 43004 Chomutov, RČ/IČO:

Medunová Růžena, Dřínovská 4742, 43004 Chomutov,

Povinnost k

Jednotka: 1254/4

Listina Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 24.10.2013.
Právní účinky vkladu práva ke dni 25.10.2013.

V-4343/2013-503

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje**Typ vztahu**

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

Povinnost k

Froněk Tomáš, Studentská 1242, 43111 Jirkov, RČ/IČO:

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku KSUL 44 INS-27769/2016 -A-8 ze dne 16.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.12.2016 14:02:28. Zápis proveden dne 19.12.2016; uloženo na prac. Chomutov

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

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov, kód: 503.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.06.2020 13:55:02

Okres: CZ0422 Chomutov

Obec: 563099 Jirkov

Kat.území: 660761 Jirkov

List vlastnictví: 4703

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Z-10271/2016-503

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 24.10.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 25.10.2013.

V-4343/2013-503

Pro: Froněk Tomáš, Studentská 1242, 43111 Jirkov

RČ/IČO: [REDACTED]

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

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

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

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 10.06.2020 14:02:08

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.06.2020 13:35:03

Vlastnictví domu s jednotkami vymezenými podle zákona č. 72/1994 Sb.

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSUL 44 INS 27769 / 2016 pro JK Insolv, v.o.s.

Okres: CZ0422 Chomutov

Obec: 563099 Jirkov

Kat.území: 660761 Jirkov

List vlastnictví: 4672

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		

Froněk Tomáš, Studentská 1242, 43111 Jirkov

569/38944

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.06.2020 13:35:03

Okres: CZ0422 Chomutov

Obec: 563099 Jirkov

Kat.území: 660761 Jirkov

List vlastnictví: 4672

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

prokazující stav evidovaný k datu 10.06.2020 13:35:03

Obec: 563099 Jirkov

List vlastnictví: 4672

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

SJM = společné jmění manželů

B. Nemovitolsti

Pozemky

Parcela

Výměra [m²]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

3642

216

zastavěná plocha a
nádvoří

Na pozemku stojí stavba: Jirkov, č.p. 1253, 1254, 1255, byt.dům

3643

216

zastavěná plocha a
nádvoří

Na pozemku stojí stavba: Jirkov, č.p. 1253, 1254, 1255, byt.dům

3644

217

zastavěná plocha a
nádvoří

Na pozemku stojí stavba: Jirkov, č.p. 1253, 1254, 1255, byt.dům

Slavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

Jirkov, č.p. 1253, 1254, byt.dům

3642

1255

3643

3644

C. D. /

Č. jednotky

Způsob využití

na LV

TVD

jednotky

Podíl na
společných částech
domu a pozemku

Podíl na

jednotce

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.06.2020 13:35:03

Okres: CZ0422 Chomutov

Obec: 563099 Jirkov

Kat.území: 660761 Jirkov

List vlastnictví: 4672

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku	Podíl na jednotce
---------------------	----------------	-------	-----------------	--	----------------------

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.06.2020 13:35:03

Okres: CZ0422 Chomutov

Obec: 563099 Jirkov

Kat.území: 660761 Jirkov

List vlastnictví: 4672

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku	Podíl na jednotce
1254/4	byt	4703	byt.z.	569/38944	

Spoluvlastníci [REDACTED]; Froněk Tomáš

prokazující stav evidovaný k datu 10.06.2020 13:35:03

Obec: 563099 Jirkov

List vlastnictví: 4672

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Způsob ochrany

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku	Podíl na jednotce
---------------------	----------------	-------	-----------------	--	----------------------

prokazující stav evidovaný k datu 10.06.2020 13:35:03

Obec: 563099 Jirkov

List vlastnictvi: 4672

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Způsob ochrany

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku	Podíl na jednotce
---------------------	----------------	-------	-----------------	--	----------------------

strana 7

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.06.2020 13:35:03

Okres: CZ0422 Chomutov

Obec: 563099 Jirkov

Kat.území: 660761 Jirkov

List vlastnictví: 4672

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

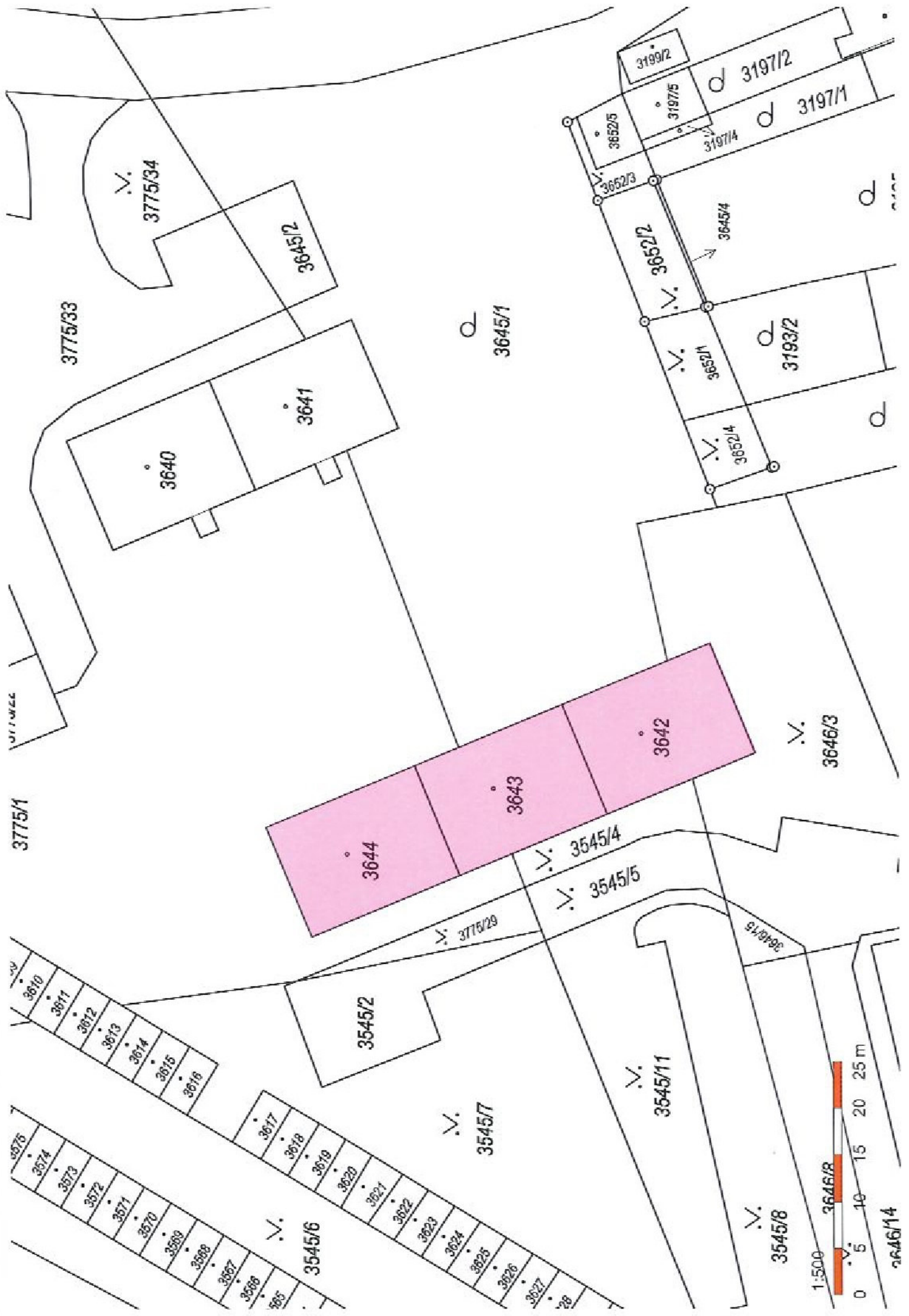
Upozornění: Tento výpis z katastru nemovitostí neobsahuje zápisy v části B1, C, poznámky v části D, listiny v části E a po 25.dubnu 2003 vyznačená upozornění (plombu), že právní vztahy k jednotkám, ke spoluvlastnickým podílům na společných částech domu, popř. pozemku jsou dotčeny změnou. Tyto zápisy jsou uvedeny vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví bytu a nebytového prostoru.

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

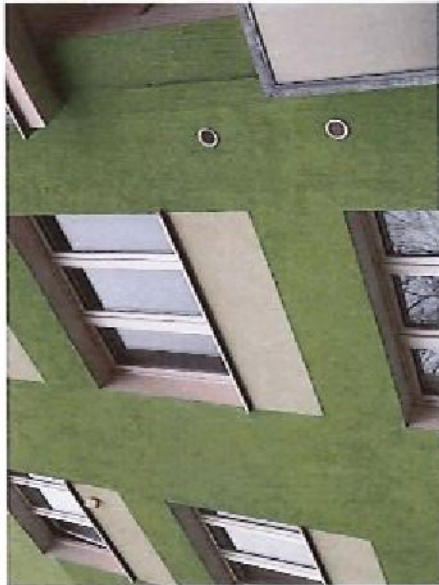
Vyhotovil:

Vyhotoveno: 10.06.2020 14:01:19

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD







Příloha č.1 - list č.1

Studentská 1255-1253

čp.1255 parcela č.3644 - 217m²

čp.1254 parcela č.3643 - 216m²

čp.1253 parcela č.3642 - 217m²

Suterén

1253

1254

1255

SU1	P1	A1	S2	S3	SU3	P2	A2	S7	S8	S9	A3	P3	SU5
SU2	A4	K1	S4	S5	SU4	A5	A6	K2	S10	S11	K3	A7	SU6
	S1				S6					S12	S13		

1.NP

1253

1254

1255

1253/3 77,2m ² 4+1	vstup B1	1253/1 61,6m ² 2+1	1254/3 61,4m ² 2+1	vstup B2	1255/3 61,0m ² 2+1	vstup B3	1255/1 61,2m ² 3+1
		1253/2 36,1m ² 1+1		1254/2 35,7m ² 1+1		1255/2 35,7m ² 1+1	
lodžie		lodžie	lodžie		lodžie		lodžie

2.NP

1253

1254

1255

1253/6 77,2m ² 4+1	lodžie C1	1253/4 61,6m ² 2+1	1254/6 61,4m ² 2+1	lodžie C2	1255/6 61,0m ² 2+1	lodžie C3	1255/4 61,2m ² 3+1
		1253/5 36,1m ² 1+1		1254/5 35,7m ² 1+1		1255/5 35,7m ² 1+1	
lodžie		lodžie	lodžie		lodžie		lodžie

3.NP

1253

1254

1255

1253/9 77,2m ² 4+1	lodžie D1	1253/7 61,6m ² 2+1	1254/9 61,4m ² 2+1	lodžie D2	1255/9 61,0m ² 2+1	lodžie D3	1255/7 61,2m ² 3+1
		1253/8 36,1m ² 1+1		1254/8 35,7m ² 1+1		1255/8 35,7m ² 1+1	
lodžie		lodžie	lodžie		lodžie		lodžie

Příloha č.1 - list č.2

4.NP

1253

1254

1255

1253/12 77,2m ² 4+1	lodžie E1	1253/10 61,6m ² 2+1	1254/12 61,4m ² 2+1	lodžie E2	1255/12 61,0m ² 2+1	lodžie E3	1255/10 61,2m ² 3+1
	1253/11 36,1m ² 1+1		1254/11 35,7m ² 1+1	1254/10 56,9m ² 2+1		1255/11 35,7m ² 1+1	
lodžie		lodžie	lodžie		lodžie		lodžie

5.NP

1253

1254

1255

1253/15 77,2m ² 4+1	lodžie F1	1253/13 61,6m ² 2+1	1254/15 61,4m ² 2+1	lodžie F2	1255/15 61,0m ² 2+1	lodžie F3	1255/13 61,2m ² 3+1
	1253/14 36,1m ² 1+1		1254/14 35,7m ² 1+1	1254/13 56,9m ² 2+1		1255/14 35,7m ² 1+1	
lodžie		lodžie	lodžie		lodžie		lodžie

6.NP

1253

1254

1255

1253/18 77,2m ² 4+1	lodžie G1	1253/16 61,6m ² 2+1	1254/18 61,4m ² 2+1	lodžie G2	1255/18 61,0m ² 2+1	lodžie G3	1255/16 61,2m ² 3+1
	1253/17 36,1m ² 1+1		1254/17 35,7m ² 1+1	1254/16 56,9m ² 2+1		1255/17 35,7m ² 1+1	
lodžie		lodžie	lodžie		lodžie		lodžie

7.NP

1253

1254

1255

1253/21 77,2m ² 4+1	lodžie H1	1253/19 61,6m ² 2+1	1254/21 61,4m ² 2+1	lodžie H2	1255/21 61,0m ² 2+1	lodžie H3	1255/19 61,2m ² 3+1
	1253/20 36,1m ² 1+1		1254/20 35,7m ² 1+1	1254/19 56,9m ² 2+1		1255/20 35,7m ² 1+1	
lodžie		lodžie	lodžie		lodžie		lodžie

Příloha č.1 - list č.3

8.NP		1253		1254		1255	
1253/24 77,2m ² 4+1	lodžie 1.1	1253/22 61,6m ² 2+1	1254/24 61,4m ² 2+1	lodžie 1.2	1255/24 61,0m ² 2+1	lodžie 1.3	1255/22 61,2m ² 3+1
	1253/23 36,1m ² 1+1		1254/23 35,7m ² 1+1	1254/22 56,9m ² 2+1		1255/23 35,7m ² 1+1	
lodžie		lodžie	lodžie		lodžie		lodžie

 bytová jednotka, nebytový prostor, garáže

 společné prostory (schodiště, chodby, prádelny, kočárkárny atd.)