

# ZNALECKÝ POSUDEK

**č. 3146-1.16/20**

o obvyklé ceně k bytových jednotek v osobním vlastnictví č. 470/9 a 469/10 obsažených v obytné budově čp. 469, 470, 471 a 472 včetně příslušenství na pozemkových parcelách zast. plochy p.č. St. 700, 701, 702 a 713 a podílu na společných částech obytné budovy čp. 469, 470, 471 a 472 a pozemkových parcelách zastavěné plochy p.č. St. 700, 701, 702 a 713 v k.ú. Kaznějov, obec Kaznějov, okres Plzeň - sever

**Objednavatel znaleckého posudku:**

Administrace insolvencí CITY TOWER v.o.s. ,  
insolvenční dlužník: David Lopata, Magda Lopatová  
Hvězdova 1716/2b  
Praha 4

**Účel znaleckého posudku:**

stanovení možně dosažitelné obvyklé ceny bytových jednotek v osobním vlastnictví č. 470/9 a 469/10 obsažené v obytné budově čp. 469, 740, 471 a 472 včetně příslušenství na pozemkových parcelách zast. plochy p.č. St. 700, 701, 702 a 713 a podílu na společných částech obytné budovy čp. 469, 470, 471 a 472 a pozemkových parcel zastavěné plochy p.č. St. 700, 701, 702 a 713 v k.ú. Kaznějov, obec Kaznějov, okres Plzeň - sever 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., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. podle stavu ke dni 19.6.2020 znalecký posudek vypracoval:**

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

Počet stran: 8 včetně titulního listu, 4 příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 5.7. 2020

## **A. NÁLEZ**

### **1. Znalecký úkol**

určit obvyklou cenu bytových jednotek č. 470/9 a 469/10 obsažené v obytné budově čp. 469, 470, 471 a 472 včetně příslušenství na pozemkových parcelách zast. plochy p.č. St. 700, 701, 702 a 713 a podílu na společných částech obytné budovy čp. 469, 470, 471 a 472 a pozemkových parcelách zastavěné plochy p.č. St. 700, 701, 702 a 713 v k.ú. Kaznějov, obec Kaznějov, okres Plzeň - sever

### **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění:

bytové jednotky v osobním vlastnictví č. 470/9 a 469/10 obsažené v obytné budově čp. 469, 470, 471 a 472 včetně příslušenství na pozemkových parcelách zast. plochy p.č. St. 700, 701, 702 a 713 a podílu na společných částech obytné budovy čp. 469, 470, 471 a 472 a pozemkových parcelách zastavěné plochy p.č. St. 700, 701, 702 a 713 v k.ú. Kaznějov, obec Kaznějov, okres Plzeň - sever

Adresa předmětu ocenění:

Školní 469 a 470  
331 51 Kaznějov

LV:

1193 a 1266

Kraj:

Plzeňský

Okres:

Plzeň-sever

Obec:

Kaznějov

Katastrální území:

Kaznějov

Počet obyvatel:

3 075

### **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 19.6.2020 za přítomnosti insolvenčního dlužníka.

### **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

- výpis z KN KÚ Plzeň- sever ze dne 11.6. 2020 pro k.ú. Kaznějov LV 1193 a 1266 včetně uvedení právních skutečností a nabývacího titulu
- kopie katastrální mapy k.ú. Kaznějov v lokalitě oceňované nemovité věci /obytného domu čp. 469 - 472/ v M 1:1000
- prohlídka obytných domů čp. 469 a 470, bytových jednotek č. 470/9 a 469/10, pozemkové parcely p.č. St. 7010 a 701 které byly zpřístupněny insolvenčním dlužníkem
- pořízená fotodokumentace obytného domu čp. 469 - 470 a interiéru bytových jednotek č. 470/9 a 469/10
- výpočet koeficientu vybavení nemovité věci bytových jednotek č. 470/9 a 469/10 v kontextu obytné budovy čp. 469 - 472
- provedená analýza trhu pro daný druh nemovitosti a v daném místě a čase

### **5. Vlastnické a evidenční údaje**

K bytové jednotce č. 470/9 včetně podílu na společných částech obytné budovy čp. 469 - 472 a pozemku o pozemkových parcelách zastavěné plochy p.č. St. 700, 701, 702 a 713:

- Antonín Lopata, r.č. 650331/1826 1/2
- David Lopata, r.č. 700903/5099 1/2

## **6. Dokumentace a skutečnost, místopis**

K provedení ocenění bytových jednotek osobním vlastnictví předložil objednatel posudku jen výše uvedené podklady tj. výpisu z KN KÚ Plzeň - sever. Veškeré další dostupné informace o bytových jednotkách č. 470/9 a 469/10 obsažených v obytné budově čp. 469 - 472 na pozemkových parcelách zastavěné plochy p.č. St. 700, 701, 702 a 713 byly získány prohlídkou obytného domu, bytových jednotek a pozemkových parcel. Bytové jednotky byly zpřístupněna insolvenčním dlužníkem, insolvenční dlužník sám s rodinou bydlí v bytové jednotce č. 469/10, bytová jednotka č. 470/9 není v době ocenění užívána po úmrtí předchozího vlastníka /viz. foto/. Standard vybavení bytů je individuálně stanoven výpočtem koeficientu vybavení /viz. příloha/. Stáří obytného domu bylo získáno na základě informace insolvenčního dlužníka, jeho rodina užívá bytové jednotky od dání domu do trvalého užívání v roce 1975, stáří k datu posudku cca 45 let. Bytové jednotky jsou obsaženy ve dvou ze čtyř obytných sekcí čp. 470 a 469 jako součásti 1/4 stavby obytného domu. Obytný dům se nachází v původním stavebním rozsahu, rekonstrukcí prošel obvodový plášť domu, tj. zateplení střechy, nátěr fasád jen s nátěrem, sokl domu opatřen kamenivem v pryskyřici, plastová okna, plastové vstupní portály, podlaha ve vstupu do domu a v PP z keramické dlažby. V podzemním podlaží sklepní koje a technické zázemí domu. Výše v domě jsou vnitřní prostory domu bez změn. Individuálně byla v bytech vyměnována dřevěná zdvojená okna na plastová /v oceňovaných bytech někde ponechána okna původní dřevěná zdvojená/.

Bytové jednotky jsou obsaženy ve dvou ze čtyř obytných sekcí obytného domu jako součásti výstavby panelových domů/sídliště/ postavených na počátku a podél místní městské ulice Školní v nově postavené lokalitě na severovýchodě města vč. sídlištní infrastruktury. V okolí výstavba podobných panelových domů a městského vybavení.

Pozemkové parcely zastavěné plochy jsou jen pod zastavěnou plochou domů, okolí domu je vybaveno obslužnými chodníky za zámkové dlažby a ze zadní strany domu vjezdy do garáží asfaltové. Okolí domu je obecní zeleň. Přes ulici je obchodní pavilon a služebna policie, za domem areál základní školy.

Pozemkové parcela zast. plochy p.č. St. 700, 701, 702 a 713 jsou plošně jen pod zastavěnou plochou bytového domu /jednotlivých sekcí/. S pozemkovými parcelami zastavěné plochy tvoří obytný dům jednotný funkční vlastnický kompaktní celek jednoho společenství vlastníků jednotek. Zpracovatel posudku pořídil fotodokumentaci obytného domu i interiéru oceňovaných bytových jednotek- viz. příloha posudku.

Obytný dům - sekce obytného domu jsou podskleny, podzemní podlaží zapuštěno do země jen na polovinu podlaží, přízemní podlaží tedy o půl výšky nad zemí. PP je obsahem sklípků a domovní vybavenosti, zařízení dálkového vytápění. Nadzemní podlaží jsou již jen obytná tj. přízemní a tři patra. Zastřešení domu je jak již zmíněno plochou střechou nově zateplenou a oplechovanou, klempířské konstrukce úplné, okenní parapety osazeny s plastovými s okny. Venkovní úpravy povrchů jsou nezateplené panely s nátěrem. Výtahy v domě instalovány nejsou. Napojení obytného domu na inž. sítě je úplné, vytápění ústřední vč. ohrevu TUV na centrální vytápění.

Byt insolvenčního dlužníka č. 470/9 nebyl v žádném směru rekonstruován, nachází se v původním vybavení za prováděné je běžné údržby/viz. foto/. Byt č. 469/10 byl podroben rekonstrukci ve vybavenosti kuchyně a celého bytového jádra.

Domy jsou postaveny montovanou, prefabrikovanou, typovou konstrukcí ze železobetonových plošných prvků svislých i vodorovných, schody železobetonové dvouramenné se širokým zrcadlem s teraccovou úpravou včetně podest, dveře do bytů původní hladké bílé do ocel. zárubní, někde vyměněné. Schodiště na mezipodestě s lodžiami, zábradlí lodžií ocelové profilové s neprůhlednou výplní z drátoskla. V domě běžné vnitřní štukové omítky, ve vstupu keramická dlažba. Do vlastnictví SVJ a tedy i vlastníků bytových jednotek patří pozemkové parcely zast. plochy na nichž jsou obytné domy - sekce postaveny.

Město Kaznějov je položeno severně nad krajským městem Plzeň na státní silnici 27 vedoucí do Žatce, v okolí mimo obec místního významu dále Horní Bříza, Plasy. Město napojeno na okolí po silnici i železnici.

## **B. ZNALECKÝ POSUDEK**

### **1. Celkový popis oceňované nemovité věci**

#### Bytové jednotky č. 470/9 a 469/10

Nález:

Jde o ocenění bytových jednotek o velikosti 2+1 umístěných ve III. a IV. NP - 2. a 3. patře domu obytného domu. Bytová jednotka č. 470/9 není užívána po úmrtí předchozího vlastníka.

Byt. jednotka č. 470/9 umístěna ve III. NP - 2. patře obsahuje vstupní chodbu s PVC a kobercem, vstupní hladké dveře dýhované zavnitř odhlučněné, vestavěný nábytek/3x/. Kuchyně s původním plechovým kuch. nábytkem, dřez, plynový sporák s ele. troubou, keramický obklad jen na boční straně u sporáku, PVC, spížní skříň. Plastová okna cca 13 let. Sociální zařízení v průchozím umakartovém bytovém jádru, vstup do koupelny z kuchyně, plechová vana, otočné umyvadlo, PVC. Z druhé strany jádra je záchod přístupný z chodby, WC mísa kombi, PVC. Dveře do jádra ze stejného materiálu /umakart/. Obývací pokoj s PVC, původní dřevěné zdvojené okno s balkonovými dveřmi se vstupem na lodžii s keramickou dlažbou, ocel. zábradlí profilové s výplní drátoskla. Druhý pokoj s PVC a plastovým oknem. Vnitřní dveře hladké bílé ev. prosklené do ocel. zárubní. Okna bytu na obě strany domu tj. na SZ a JV stranu. V bytě běžné štukové omítky. Vytápění jak už uvedeno dálkové centrální vč. ohřevu TUV, v domě vlastní výměník média.

Byt. jednotka č. 469/10 umístěna v posledním IV. NP - 3. patře. Obsahuje vstupní chodbu na podlaze s PVC. Vstupní dveře hladké bílé s tapetou do ocel. zárubní, zevnitř odhlučněné, vestavěný nábytek. Sociální zařízení rekonstruováno výměnou bytového jádra tedy zděné, společná koupelna se záchodem. Koupelna s plastovou vanou, umyvadlo na skřínce, WC mísa kombi, keramické obklady a dlažby. Kuchyně s nepůvodním kuch. nábytkem /15 let/, keramický obklad a PVC, sporák plynový s ele. troubou. V pokojích PVC s koberci. Vnitřní dveře hladké bílé ev. prosklené do ocel. zárubní, do pokojů plastové zatahovací. Okna 1x plastové a 1x původní dřevěné zdvojené. Okna na obě strany domu dtto byt č. 470/9. V bytě běžné štukové omítky. Vytápění stejně jako byt č. 470/9.

Výměra:

Užitná plocha bytových jednotek je převzata z geodetických podkladů a odpovídá prohlášení

vlastníka a činí u bytu:

č. 470/9	62,20 m <sup>2</sup>
č. 469/10	62,10 m <sup>2</sup>

## **2. Výpočet obvyklé ceny, metoda - zdůvodnění**

Výpočet:

Obvyklá cena předmětných bytových jednotek bude určena porovnáním dle § 2 odst.1 zákona na základě provedené srovnávací statistiky - analýzy trhu v daném místě a současném čase, pro výpočet bylo zajištěno dostatečné množství porovnávacích informací.

Byly porovnávány podobně /stejně/ velké bytové jednotky v panelové výstavbě o velikosti 2+1 a 2+k.k. v rozmezí od 64 do 75 m<sup>2</sup> podlahové plochy v osobním vlastnictví v panelové výstavbě. V dané lokalitě města Kaznějov nebyly shledány žádné nabídky prodejů porovnatelných bytových jednotek a proto bylo hledání rozšířeno do okolí města obce a byl shledán dostatečný počet tj. 4 nabídek prodejů porovnatelných bytových jednotek. Je možno tedy konstatovat, že počet porovnatelných bytových jednotek jako reprezentantů porovnání je na úrovni dostatečnosti. Z tohoto výběru bytových jednotek v cenových nabídkách od 2,200 mil do 2,790 mil. Kč byl stanoven průměrný byt co do velikosti a co do ceny. Dále porovnávací tabulka:

místo - lokalita	výměra /m <sup>2</sup> /	cena bytu /v tis.Kč/	cena /1m <sup>2</sup> /Kč/
Horní Bříza	75	2 300	30 666
Nýřany	64	2 200	34 375
Třemošná	65	2 450	37 692
-,-	66	2 790	42 272

Ostatní známé metody zjištění obvyklé ceny tj. metody výnosové a věcné /nákladové/ nejsou pro určení obvyklé ceny vhodné pro jejich malou vypovídací hodnotu na trhu s nemovitými věcmi dovolené pokud jsou pro metodu porovnatelnou nalezeny dostatečné tržní informace/ viz. výše/.

Z těchto údajů pak vyplývá, že průměrná cena za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytů je  
36.250,- Kč/m<sup>2</sup>.

Na základě shledaného stavebně technického stavu bytových jednotek, který je u obou bytových jednotek rozdílný, v jednom případě žádným způsobem nerekonstruovaný a bytová jednotka neužívaná se průměrná výše určená cena za 1 m<sup>2</sup> proto upraví koeficienty vybavení jež jsou určeny na základě analogie pomocí oceňovacího předpisu ve výši pro byt. jednotku č. 470/9 - 0,899 a pro byt. jednotku č. 469/10 - 0,909 jež vyjadřuje odchylku od průměrného standardního vybavení bytových jednotek daného typu/ panelová výstavba/, potom:

- byt. jednotka č. 470/9:

$$36.250,- \text{ Kč/m}^2 * 0,899 = 32.589,- \text{ Kč/m}^2$$

- byt. jednotka č. 469/10:

$$36.250,- \text{ Kč/m}^2 * 0,909 = 32.951,- \text{ Kč/m}^2$$

Tato cena se pak upraví směrem dolů o cca 10 % /bytové jednotky se nachází v uživatelném stavu, avšak jejich aktuální stav je vybavenostně mírně podstandardní a bude vyžadovat výměnu povrchových materiálů, podlah, malby, úklid, dokončit výměnu oken na plastová .... Snížením nabízené obvyklé ceny se tato také současně snižuje jelikož jde o ceny shledané dosud v nabídce, nikoliv ceny realizovaných prodejů bytových jednotek, které lze po uskutečněním prodeji jen nesnadno zjistit, dále je nutno uvažovat s náklady na provize realitním zprostředkovatelům, administrativní poplatky, právní služby, daně a konečně i smluvní ujednání stran /celostátní sledování rozdílů v cenách v nabídcech a realizovaných cenách bytových jednotek je cca 23%/.

Potom:

- byt. jednotka č. 470/9	
32.589,- Kč/m <sup>2</sup> * /1,0 - 0,10/ =	29.330,- Kč/m <sup>2</sup>
- byt. jednotka č. 469/10	
32.951,- Kč/m <sup>2</sup> * /1,0 - 0,10/ =	29.656,- Kč/m <sup>2</sup>

Obvyklá cena oceňovaných bytových jednotek potom bude:

- byt. jednotka č. 470/9	
62,20 m <sup>2</sup> * 29.330,- Kč/m <sup>2</sup> =	1,824.326,- Kč
- byt. jednotka č. 469/10	
62,10 m <sup>2</sup> * 29.656,- Kč/m <sup>2</sup> =	1,841.638,- Kč

## **C. CENOVÉ VYJÁDŘENÍ PODÍLU VLASTNICTVÍ**

Insolvenční dlužník David Lopata je podílovým spolužátkem ideální 1/2 bytové jednotky č. 470/9 a proto se bude obvyklá cena bytové jednotky č. 470/9 z tohoto důvodu tržně optimalizovat /prodej nevětšinového podílu vlastnictví/ což neodporuje zákonu. Pro ideální 1/2 podílového spolužátku se na základě empirických zkušeností a po doporučení odborné veřejnosti /není zákonné ustanoveno/ určuje korekční koeficient 0,900. Potom obvyklá cena bytové jednotky č. 470/9:

1,824.326,- Kč \* 1/2 \* 0,900 = **820.947,- Kč**

Insolvenční dlužník je naopak jediným vlastníkem bytové jednotky č. 469/10 a proto se určená obvyklá cena bytové jednotky 469/10 tržně upravovat nebude, potom obvyklá cena

**1.841.638,- Kč**

## **D. OCENĚNÍ ZÁVAD A PRÁV S NEMOVITOSTÍ SPOJENÝCH**

Po prostudování všech informací a podkladů o bytových jednotkách č. 470/9 a 469/10 je nutno konstatovat, že na bytovou jednotku č. 470/9 obsaženou v obytném domě čp. 469 - 472 na pozemkových parcelách zastavěné plochy p.č. St. 700, 701, 702 a 713 v k.ú. Kaznějov, obec Kaznějov, okres Plzeň - sever jsou mimo toto insolvenční řízení uvalena exekuční řízení v různém stádiu v souvislosti s insolvenčním dlužníkem Davidem Lopatou.

Na bytovou jednotku č. 469/10 obsaženou ve stejném domě, na stejných pozemkových parcelách, ve stejném k.ú., obci a okrese je mimo exekučních řízení sjednáno zástavní právo smluvní a zákaz zcizení po dobu trvání zástavního práva jdoucí za insolvenčním dlužníkem Davidem Lopatou. Tyto

právní závady nemají vliv na určení obvyklé ceny nemovitých věcí oceňovaných bytových jednotek.

Zpracovatel ocenění proto navrhuje po provedeném výpočtu obvyklé ceny porovnáním, aby možně dosažitelná obvyklá cena bytových jednotek obsažených v obytné budově čp. 469, 470, 471 a 472 včetně příslušenství na pozemkových parcelách zast. plochy p.č. St. 700, 701, 702 a 713 v k.ú. Kaznějov, obec Kaznějov, okres Plzeň - sever byla pro:

- ideální spoluúvlastnický podíl 1/2 bytové jednotky čp 470/9 včetně podílu o velikosti 311/15189 na obytné budově čp. 469, 470, 471 a 472 a pozemkových parcelách zastavěné plochy p.č. St. 700, 701, 702 a 713

**821.000,- Kč**

tj. slovy: osmsetdvacetjedentisíc korun českých

- bytovou jednotku č. 469/10 včetně podílu o velikosti 207/10126 na obytné budově čp. 469, 470, 741 a 472 a pozemkových parcelách zastavěné plochy p.č. St. 700, 701, 702 a 713

**1,842.000,- Kč**

tj. slovy: jedenmilionosmsetčtyřicetdvatisíce korun českých

## Seznam příloh

- výpis z KN KÚ Plzeň - sever ze dne 11.6.2020 pro k.ú. Kaznějov LV 1193 a 1266 včetně uvedení nabývacích titulů a jiných právních skutečností
- informační mapa položení města Kaznějov s vyznačením lokality umístění bytové jednotky /obytného domu čp. 469-472/
- kopie katastrální mapy k.ú. Kaznějov v lokalitě obytného domu čp. 469-472 v M 1:1000
- výpočet koeficientů vybavení bytových jednotek
- fotodokumentace

## Popis fotodokumentace

- obytný dům čp. 469 a 470
- 1/ - pohled na hlavní vstupní fasádu
- 2/ -,- - pohled na zadní fasádu
- bytová jednotka č. 470/9
- 3/ a 4/ - pokoje
- 5/ -,- - kuchyně

- 6/ -,- - koupelna v bytovém jádru  
7/ -,- - záchod v bytovém jádru  
- bytová jednotka č. 469/10  
8/ -,- - kuchyně  
9/ -,- - koupelna se záchodem  
10/ a 11/ -,- - pokoje

V Praze 5.7. 2020

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



A handwritten signature in blue ink that reads "Pauer".

## 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. 3146-1.16/20 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3146-1.16/20.

A handwritten signature in blue ink that reads "Pauer".

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.06.2020 00:00:00

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

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: 0 pro Administrace insolvenční CITY TOWER, V.O.S.

Okres: CZ0325 Plzeň-sever

Obec: 559008 Kaznějov

území: 664553 Kaznějov

List vlastnictví: 1193

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

Vlastník, jiný oprávněný vlastnické právo	Identifikátor	Podíl
Lopata Antonín, Sídliště 992, 33011 Třemošná	650331/1826	1/2
Lopata David, Školní 469, 33151 Kaznějov	700903/5099	1/2

Nemovitosti

Notky	Typ jednotky	společných částech domu a pozemku	Podíl na
p./ jednotky Způsob využití	Způsob ochrany	byt.z.	311/15189

Vymezeno v:

Budova Kaznějov, č.p. 469, 470, 471, 472, jiná st., LV 939  
na parcele St. 700, LV 939  
St. 701, LV 939  
St. 702, LV 939  
St. 713, LV 939

Parcela St. 700 zastavěná plocha a nádvoří 235m<sup>2</sup>  
St. 701 zastavěná plocha a nádvoří 236m<sup>2</sup>  
St. 702 zastavěná plocha a nádvoří 236m<sup>2</sup>  
St. 713 zastavěná plocha a nádvoří 236m<sup>2</sup>

Právní vztahy jsou dotčeny změnou

Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

Poznámky a další obdobné údaje

o vztahu

Zahájení exekuce

Pověřený soudní exekutor: Mgr. Petr Polanský, Voroněžská 144/20, 460 01 Liberec I

Povinnost k

Lopata David, Školní 469, 33151 Kaznějov, RČ/IČO:  
700903/5099

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Liberec -  
Mgr. Petr Polanský 131 EX-2936/2019 -6 ze dne 18.09.2019. Právní účinky zápisu  
k okamžiku 06.11.2019 18:53:08. Zápis proveden dne 07.11.2019; uloženo na prac.  
Liberec

Z-6157/2019-505

Zahájení exekuce

Pověřený soudní exekutor: Mgr. et Mgr. Lenka Kozlová, náměstí T. G. Masaryka 345/9, 301  
00 Plzeň

Povinnost k

Lopata David, Školní 469, 33151 Kaznějov, RČ/IČO:  
700903/5099

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitosti ČR  
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Kralovice, kód: 435.

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.06.2020 00:00:00

Okres: CZ0325 Plzeň-sever

Obec: 559008 Kaznějov

Okre

kat. území: 664553 Kaznějov

List vlastnictví: 1193

územ

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

V k

Typ vztahu

vito

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Soudní exekutor Mgr. et Mgr. Lenka Kozlová 190 EX-323/2019 -17 ze dne 10.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.01.2020 21:12:53. Zápis proveden dne 15.01.2020; uloženo na prac. Plzeň-jih

istrá

Z-307/2020-406

otovi

ký úř

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. et Mgr. Lenka Kozlová, T.G.Masaryka 345/9, 301 00 Plzeň  
Povinnost k

Lopata David, Školní 469, 33151 Kaznějov, RČ/IČO:  
700903/5099

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce soudní exekutor Mgr. et Mgr. Lenka Kozlová 190 EX-1/2020 -8 ze dne 21.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.01.2020 21:22:07. Zápis proveden dne 24.01.2020; uloženo na prac. Plzeň-jih

Z-468/2020-406

z

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jakub Effenberger,  
Pražská 1055, 280 02 Kolín

z

Povinnost k

Lopata David, Školní 469, 33151 Kaznějov, RČ/IČO:  
700903/5099

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Kolín č. j. 219EX-00010/2020 -038 ze dne 29.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.01.2020 12:12:16. Zápis proveden dne 31.01.2020; uloženo na prac. Kolín

Z-650/2020-204

z

lomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou

Z-1338/2020-435

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

istina

o Usnesení soudu o dědictví Okresní soud Plzeň-sever 11 D-877/2019 -60 ze dne 27.04.2020. Právní moc ke dni 27.04.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.05.2020 10:50:06. Zápis proveden dne 29.05.2020.

V-751/2020-435

Pro: Lopata David, Školní 469, 33151 Kaznějov  
Lopata Antonín, Sídliště 992, 33011 Třemošná

RČ/IČO: 700903/5099

650331/1826

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.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 11.06.2020 00:00:00

Okres: CZ0325 Plzeň-sever

Obec: 559008 Kaznějov

území: 664553 Kaznějov

List vlastnictví: 1193

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

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

Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Kralovice, kód: 435.

k

otovil:

ký úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhodoveno: 11.06.2020 12:21:36

i

s

)

;

n

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.06.2020 00:00:00

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

Vyhodoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: 0 pro Administrace insolvenční CITY TOWER, V.O.S.

Okres: CZ0325 Plzeň-sever

Obec: 559008 Kaznějov

území: 664553 Kaznějov

List vlastnictví: 1266

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

lastník, jiný oprávněný

Identifikátor

Podíl

lastnické právo

Lopata David, Školní 469, 33151 Kaznějov

700903/5099

nemovitosti

jednotky

p./

jednotky Způsob využití

Způsob ochrany

Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
byt.z.	207/10126

69/10 byt

vymezeno v:

Budova Kaznějov, č.p. 469, 470, 471, 472, jiná st., LV 939  
na parcele St. 700, LV 939  
St. 701, LV 939  
St. 702, LV 939  
St. 713, LV 939

Parcela	St. 700	zastavěná plocha a nádvoří	235m <sup>2</sup>
	St. 701	zastavěná plocha a nádvoří	236m <sup>2</sup>
	St. 702	zastavěná plocha a nádvoří	236m <sup>2</sup>
	St. 713	zastavěná plocha a nádvoří	236m <sup>2</sup>

= právní vztahy jsou dotčeny změnou

Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

p vztahu

Zástavní právo smluvní

- dluhy ve výši 1.637.460,- Kč

Oprávnění pro

AKOSO INVEST s.r.o., Březenecká 4808, 43004 Chomutov,  
RČ/IČO: 22773878

Povinnost k

Jednotka: 469/10

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 26.04.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.04.2016 13:24:59. Zápis proveden dne 20.05.2016.

V-871/2016-435

Pořadí k 28.04.2016 13:24

Zákaz zcizení

po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

AKOSO INVEST s.r.o., Březenecká 4808, 43004 Chomutov,  
RČ/IČO: 22773878

Povinnost k

Jednotka: 469/10

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Kralovice, kód: 435.

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.06.2020 00:00:00

Okres: CZ0325 Plzeň-sever

Obec: 559008 Kaznějov

Kat. území: 664553 Kaznějov

List vlastnictví: 1266

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

## Typ vztahu

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatižení ze dne 26.04.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.04.2016 13:24:59. Zápis proveden dne 20.05.2016.

V-871/2016-435

Pořadí k 28.04.2016 13:24

### o Zákaz zatižení

po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

AKOSO INVEST s.r.o., Březenecká 4808, 43004 Chomutov,  
RČ/IČO: 22773878

Povinnost k

Jednotka: 469/10

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatižení ze dne 26.04.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.04.2016 13:24:59. Zápis proveden dne 20.05.2016.

V-871/2016-435

Pořadí k 28.04.2016 13:24

## Poznámky a další obdobné údaje

## Typ vztahu

### o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Petr Polanský, Voroněžská 144/20, 460 01 Liberec I

Povinnost k

Lopata David, Školní 469, 33151 Kaznějov, RČ/IČO:  
700903/5099

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Liberec -  
Mgr. Petr Polanský 131 EX-2936/2019 -6 ze dne 18.09.2019. Právní účinky zápisu  
k okamžiku 06.11.2019 18:53:08. Zápis proveden dne 07.11.2019; uloženo na prac.  
Liberec

Z-6157/2019-505

## Související zápis

### Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 469/10

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Liberec, soudní  
exekutor Mgr. Polanský 131 EX-2936/2019 -19 ze dne 06.11.2019. Právní účinky  
zápisu k okamžiku 06.11.2019 18:53:07. Zápis proveden dne 11.11.2019; uloženo  
na prac. Kralovice

Z-2043/2019-435

### o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. et Mgr. Lenka Kozlová, náměstí T. G. Masaryka 345/9, 301  
00 Plzeň

Povinnost k

Lopata David, Školní 469, 33151 Kaznějov, RČ/IČO:  
700903/5099

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Soudní exekutor Mgr. et

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 11.06.2020 00:00:00

Okres: CZ0325 Plzeň-sever

Obec: 559008 Kaznějov

území: 664553 Kaznějov

List vlastnictví: 1266

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

p vztahu

Mgr. Lenka Kozlová 190 EX-323/2019 -17 ze dne 10.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.01.2020 21:12:53. Zápis proveden dne 15.01.2020; uloženo na prac. Plzeň-jih

Z-307/2020-406

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

Povinnost k

Jednotka: 469/10

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Plzeň-jih, exekutor Mgr. et Mgr. Kozlová 190 EX-323/2019 -26 ze dne 13.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.01.2020 21:12:49. Zápis proveden dne 20.01.2020; uloženo na prac. Kralovice

Z-97/2020-435

Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. et Mgr. Lenka Kozlová, T.G.Masaryka 345/9, 301 00 Plzeň  
Povinnost k

Lopata David, Školní 469, 33151 Kaznějov, RČ/IČO:  
700903/5099

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce soudní exekutor Mgr. et Mgr. Lenka Kozlová 190 EX-1/2020 -8 ze dne 21.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.01.2020 21:22:07. Zápis proveden dne 24.01.2020; uloženo na prac. Plzeň-jih

Z-468/2020-406

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

Povinnost k

Jednotka: 469/10

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Plzeň-jih, exekutor Mgr. et Mgr. Kozlová 190 EX-1/2020 -18 ze dne 22.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.01.2020 21:21:03. Zápis proveden dne 27.01.2020; uloženo na prac. Kralovice

Z-159/2020-435

Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jakub Effenberger,  
Pražská 1055, 280 02 Kolín

Povinnost k

Lopata David, Školní 469, 33151 Kaznějov, RČ/IČO:  
700903/5099

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Kolín č. j. 219EX-00010/2020 -038 ze dne 29.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.01.2020 12:12:16. Zápis proveden dne 31.01.2020; uloženo na prac. Kolín

Z-650/2020-204

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

Povinnost k

Jednotka: 469/10

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Kolín, soudní

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Kralovice, kód: 435.

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.06.2020 00:00:00

Okres: CZ0325 Plzeň-sever

Obec: 559008 Kaznějov

Kat. území: 664553 Kaznějov

List vlastnictví: 1266

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

## Typ vztahu

exekutor Mgr. Effenberger 219EX-00010/2020 -037 ze dne 29.01.2020. Právní moc ke dni 31.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.01.2020 12:12:36. Zápis proveden dne 03.02.2020; uloženo na prac. Kralovice

Z-194/2020-435

Listina Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí Exekutorský úřad Kolín, soudní exekutor Mgr. Effenberger 219EX-00010/2020 -105 ze dne 07.03.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.03.2020 12:17:27. Zápis proveden dne 11.03.2020; uloženo na prac. Kralovice

Z-482/2020-435

## 'lomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

> Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou

Z-1338/2020-435

## Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

## istina

o Smlouva o převodu vlastnictví jednotky (§ 24 zák. č. 72/1994 Sb.) ze dne 19.04.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.05.2002.

V-351/2002-435

Pro: Lopata David, Školní 469, 33151 Kaznějov

RČ/IČO: 700903/5099

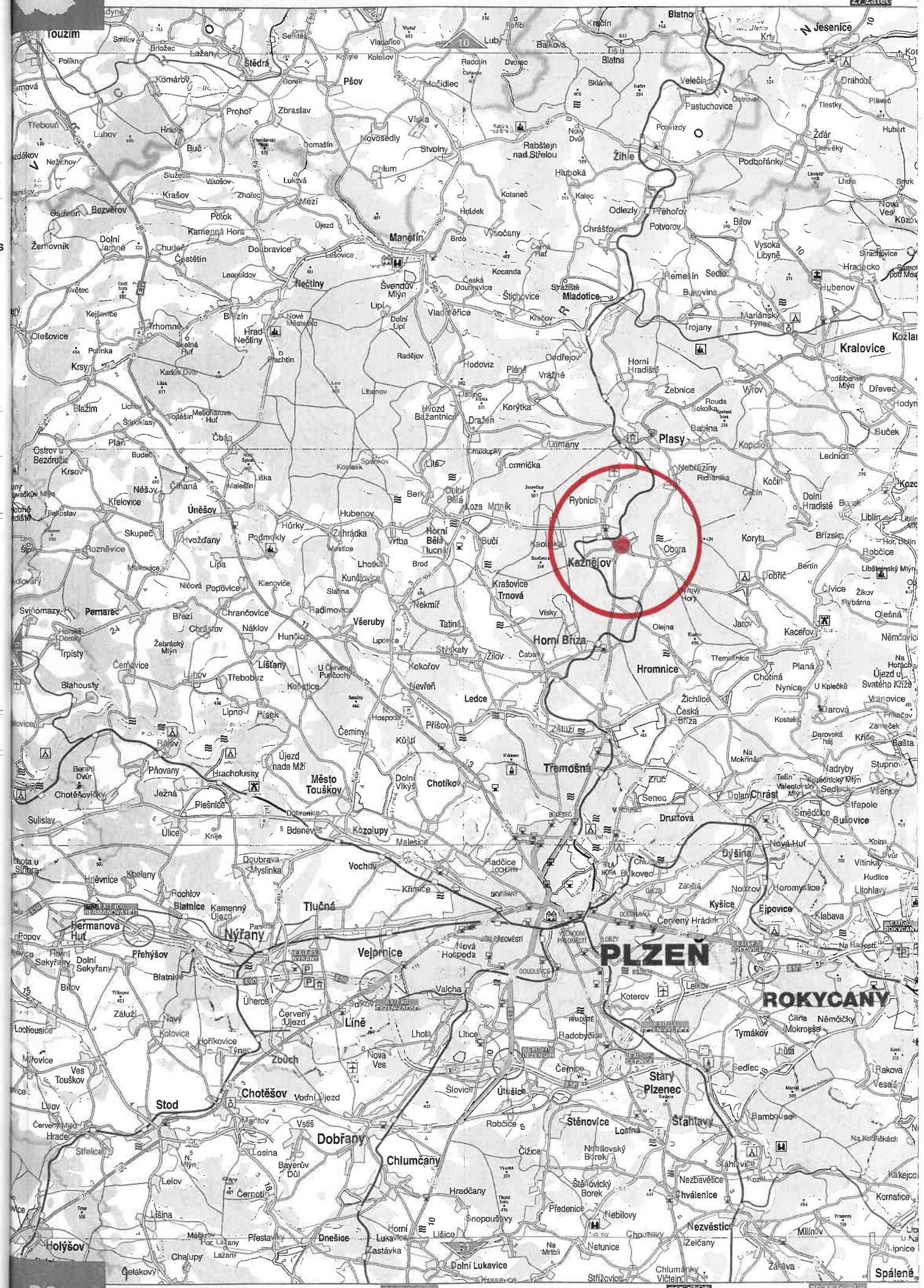
## Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

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 Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Kralovice, kód: 435.

Vyhodnotil:  
eský úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhodoven: 11.06.2020 12:22:51





## Bytová jednotka č. 470/9 v k.ú. Kaznějov, obec Kaznějov

### Popis a hodnocení standardu

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

### Výpočet koeficientu vybavení

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	5,40	100	1,00	5,40
2. Svislé konstrukce	S	18,20	100	1,00	18,20
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Krov, střecha	S	4,90	100	1,00	4,90
5. Krytiny střech	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,70	100	1,00	5,70
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,30	10	1,00	0,13
9. Vnitřní obklady keramické	C	1,30	90	0,00	0,00
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,30	50	1,00	2,65
13. Okna	P	5,30	50	0,46	1,22
14. Povrchy podlah	S	3,00	100	1,00	3,00
15. Vytápění	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace	S	5,10	100	1,00	5,10
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní	P	1,90	100	0,46	0,87
23. Vnitřní hygienické vyb.	P	3,90	100	0,46	1,79
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	P	5,70	100	0,46	2,62
26. Instalační pref. jádra	S	3,70	100	1,00	3,70
Součet upravených objemových podílů					89,88
Koeficient vybavení :					<b>0,8988</b>

## Bytová jednotka č. 469/10 v k.ú. Kaznějov, obec Kaznějov

### Popis a hodnocení standardu

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

### Výpočet koeficientu vybavení

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	5,40	100	1,00	5,40
2. Svislé konstrukce	S	18,20	100	1,00	18,20
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Krov, střecha	S	4,90	100	1,00	4,90
5. Krytiny střech	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,70	100	1,00	5,70
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,30	10	1,00	0,13
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,30	90	1,00	1,17
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,30	65	1,00	3,45
13. Okna	P	5,30	35	0,46	0,85
14. Povrchy podlah	S	3,00	100	1,00	3,00
15. Vytápění	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace	S	5,10	100	1,00	5,10
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní	S	1,90	100	1,00	1,90
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,90	100	1,00	3,90
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	P	5,70	100	0,46	2,62
26. Instalační pref. jádra	C	3,70	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					90,92
Koeficient vybavení :					<b>0,9092</b>



1



2



3



4



5



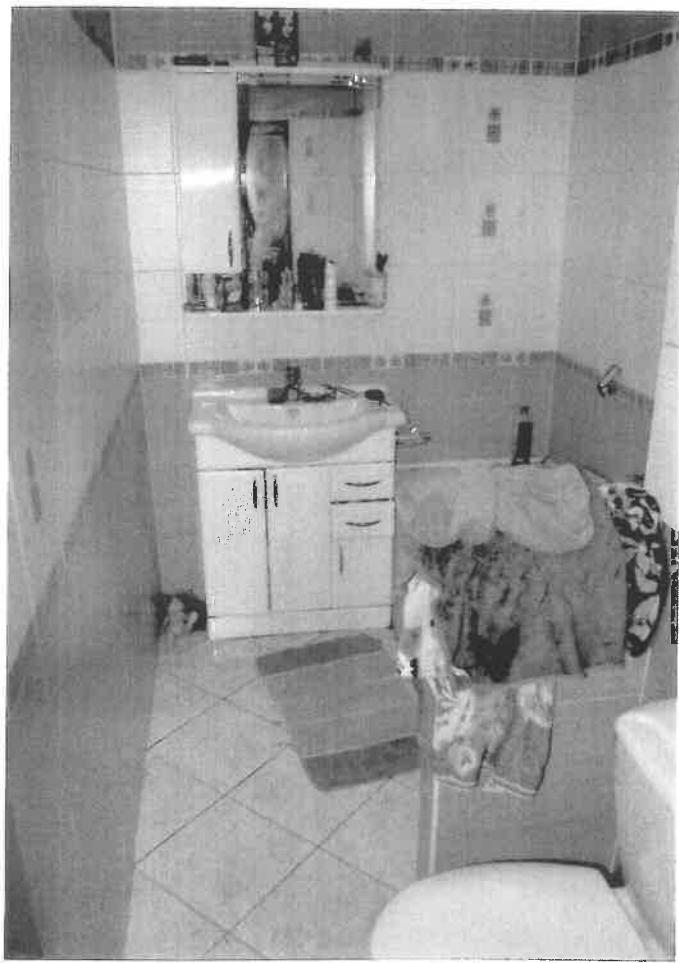
(6)



(7)



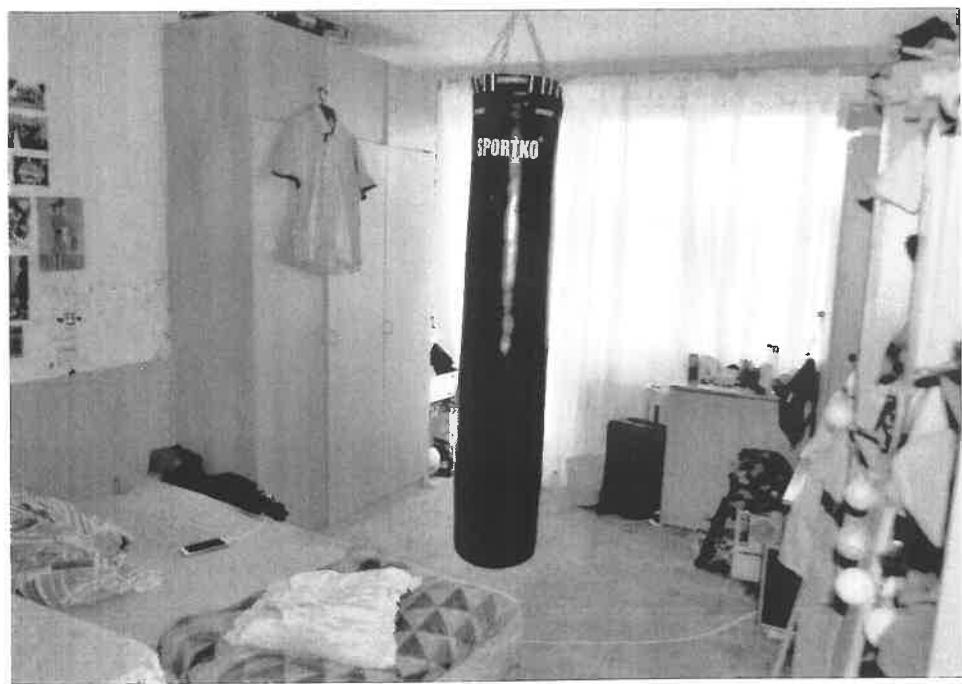
(8)



(9)



10



11

5.7.20

