

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 6158-118-18

NEMOVITÁ VĚC:	Rodinný dům č.p. 83 vč. příslušenství, který je součástí pozemku parc.č. st. 100 a pozemky parc.č. st.100, parc.č. 1/5, parc.č. 4/8
Katastrální údaje:	Kraj Ústecký, okres Louny, obec Hřivice, k.ú. Hřivice
Adresa nemovité věci:	Hřivice č.p. 83, 439 65 Hřivice

OBJEDNAVATEL:	JUDr. Ing. Helena Horová, LL.M. insolvenční správce dlužníka Miroslava Herzána
Adresa objednatele:	V luhu 754/18, 140 00 Praha 4 - Nusle

ZHOTOVITEL:	Ing. Milan Kroupa
Adresa zhotovitele:	Stupno 227, 338 24 Břasy

ÚČEL OCENĚNÍ:	Odhad ceny obvyklé pro stanovení prodejní ceny pro účely zpeněžení v rámci insolvenčního řízení
----------------------	--



OBVYKLÁ CENA	1 815 000,- Kč
---------------------	-----------------------

Datum místního šetření: 15.9.2017 Stav ke dni: 9.4.2018

Za přítomnosti: Milana Komárka, zástupce objednatele, bez umožnění vstupu do objektu

Odhad obsahuje 9 stran textu včetně titulního listu a 4 přílohy. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních a 1 vyhotovení je uloženo v archivu zhotovitele.

V Praze, dne 9.4.2018

Výtisk č.1

NÁLEZ

Znalecký úkol

Vypracovat aktualizaci části znaleckého posudku č. 5928-163-17 ze dne 29.9.2017 s odhadem ceny obvyklé v místě a čase souboru nemovitých věcí - rodinný dům č.p. 83 vč. příslušenství, který je součástí pozemku parc.č. st. 100 a pozemky parc.č. st.100, parc.č. 1/5, parc.č. 4/8, vše zapsáno na LV č. 357, k.ú. Hřivice, obec Hřivice, Ústecký kraj;

Ocenění je vypracováno na žádost objednatele a bude použito jako podklad za účelem zpeněžení předmětu ocenění v insolvenčním řízení.

Ocenění je vypracováno k současnému stavu ke dni 9.4.2018.

Přehled podkladů

- výpis z katastru nemovitostí LV č. 357, k.ú. Hřivice, obec Hřivice, ze dne 23.3.2018
- snímky katastrálních map pro k.ú. Hřivice, obec Hřivice
- informace zjištěné při místním šetření,
- fotodokumentace poskytnutá objednatelem,
- územní plán obce Hřivice,
- nabídky inzerce prodeje nemovitostí na realitních serverech a databáze znaleců.

Vlastnické údaje a specifikace předmětu ocenění

Dle listu vlastnictví LV č. 357, k.ú. Hřivice, obec Hřivice, ze dne 23.3.2018

oddíl A - vlastnické právo, vlastníkem předmětu ocenění jsou:

- SJM Miroslav Herzán a Iva Herzánová, oba trvale bytem Hřivice č.p. 75, PSČ 439 65, RČ 590124/0290 a 615221/0614.

oddíl B - nemovitosti:

- pozemek parc.č. st.100 o výměře 231 m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba Hřivice č.p. 83, rodinný dům, stavba se nachází na pozemku parc.č. st. 100,
- pozemek parc.č. 1/5 o výměře 457 m², zahrada,
- pozemek parc.č. 4/8 o výměře 162 m², zahrada,

oddíl B1 - jiná práva:

- bez zápisu

oddíl C - omezení vlastnického práva:

- zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu,
- zástavní právo soudcovské,
- zástavní právo smluvní,
- nařízení exekuce,
- exekuční příkaz k prodeji nemovitosti,
- nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitostí,
- rozhodnutí o úpadku (§136 odst. 1 insolvenčního zákona).

Detaily k uvedeným omezením vlastnického práva jsou patrné z výpisu z katastru nemovitostí, který je přílohou tohoto znaleckého posudku.

oddíl D - jiné zápisy:

- bez zápisu

plomby a upozornění:

- bez zápisu

Dokumentace a skutečnost:

Při ocenění bylo vycházeno z dostupných informací o stavu objektu při prohlídce bez možnosti vstupu do objektu a bez možnosti vstupu na oceňované pozemky, pouze s omezenou fotodokumentací interiérů poskytnutou zástupcem objednatele. Dotazem na příslušný stavební úřad znalec zjistil, že pro oceňované stavby v k.ú. Hřivice není dochována žádná stavebně-technická ani stavebně-právní dokumentace. Stavebně technický stav jednotlivých staveb, jejich konstrukčních prvků, stejně jako předpokládaná další životnost a stupeň opotřebení, byl posuzován pouze z velmi omezených možností, bez možnosti vstupu do objektu. Oceňované nemovitosti byly prohlédnuty pouze z veřejně přístupných míst, zejména z veřejných komunikací okolo těchto nemovitostí.

Z vnější obhlídky nemovitostí lze usuzovat, že stavba č.p. 83 je užívána jako rodinný dům pro trvalé bydlení. Půdorysný tvar této stavby však nekoresponduje se zákresem stavby do katastrální mapy, severní část (přístavba) nejsou evidovány v grafické části katastrální mapy. Způsob využití stavby č.p. 83 odpovídá způsobu užívání evidovaném katastrem nemovitostí – rodinný dům č.p. 83.

Znalec dále vnější obhlídkou nemovitostí a za pomoci dostupných ortofotomapy zjistil, že na pozemku parc.č. 4/8 se nachází stavba dvougaráže s navazujícím objektem pravděpodobně dílny nebo sklady a blíže neidentifikované stavby na pozemku parc.č. 1/5. Z poskytnuté fotodokumentace vyplývá, že se by mohlo jednat o zastřešenou terasu a garáž.

Celkový popis

Předmětem ocenění je část zemědělského statku (rodinný dům se zahradou a hospodářským dvorem) a to pouze obytná část – rodinný dům č.p. 83 včetně příslušenství na vlastních pozemcích zastavěné plochy a zahrady o celkové výměře 850 m². Tyto nemovitosti se nachází v centrální části obce Hřivice.

Obec Hřivice se nachází v okrese Louny, kraj Ústecký, v údolí potoka Hasiny, zhruba 9 km jihozápadně od Loun. Žije zde přes 600 obyvatel. Obcí prochází několik silnic nižší třídy, které zajišťují napojení na silnice č. II/225 (Žatec – Louny), II/227 (Žatec – silnice I/6), nebo II/229 (Louny, silnice I/7 a silnice I/6). Obcí prochází i regionální trať, vlaková stanice Hřivice je na jihozápadním okraji obce. Hřivice jsou dopravně obsluhovány linkovými autobusy a lokálními vlakovými spoji na trati Rakovník – Most. V obci je pouze základní občanská vybavenost zahrnující obecní úřad, poštu, a prodejnu s omezenou prodejní dobou, rozšířená občanská vybavenost je v bývalém okresním městě Louny, nebo v Žatci. Zástavba obce zahrnuje převážně původní zemědělské usedlosti doplněné o další rodinné domy.

OCENĚNÍ

Základní pojmy, metody a způsob ocenění

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

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

V zákonu o oceňování majetku je tato cena nazvána cenou obvyklou. Zjištění obvyklé ceny oceňovaného majetku vychází obvykle z následujících metod:

- Metoda zjištění věcné hodnoty (minulost)
- Metoda porovnávací (současnost)
- Metoda výnosová (budoucnost)

Metoda zjištění věcné hodnoty: je založena na principu pojetí náhrady. Teoretickým základem při oceňování nemovitého majetku je tvrzení, že perspektivní kupující nebude ochoten platit za tento majetek víc, než by činily náklady na jeho pořízení. Při ocenění touto metodou se zjišťují hodnoty zastavěné plochy, obestavěného prostoru objektů, průměrné ceny za příslušnou měrnou jednotku, skutečné opotřebení. Věcná hodnota, ve výsledku potom odpovídá nákladům, které je zapotřebí vynaložit na pořízení průměrně opotřebovaného majetku stejného stáří, obdobných vlastností a přiměřené intenzity užívání.

Metoda výnosová: teoretickým základem oceňování výnosovou metodou je tvrzení, že hodnota majetku je rovna současné hodnotě očekávaných čistých výnosů z tohoto majetku plynoucích, a to v průběhu období, po které bude majetek vlastněn. Jedná se o vztah mezi tokem čistých peněžních příjmů a cenou. Případný investor nemá ve skutečnosti zájem nakupovat hmotnou podstatu, ale zajištěný tok čistých příjmů. Tento tok příjmů může být odvozen buď ze současného využití oceňovaného majetku, nebo dopočtem předpokládaného využití dalších pronajímatelných ploch.

Metoda porovnávací: je založena na porovnání nemovitosti na základě srovnání s jinými nemovitostmi obdobného charakteru a jejich inzerovanými resp. skutečně realizovanými cenami při zohlednění různých aspektů jednotlivých nemovitostí.

Pro zjištění obvyklé ceny oceňovaného majetku, resp. jeho jednotlivých funkčních celků, byla použita metoda porovnávací, neboť je dostatek srovnávacích nabídek rodinných domů, hospodářských usedlostí i zemědělských pozemků.

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům čp. 83 vč. příslušenství a pozemků

Popis nemovitostí

Předmětem ocenění je soubor staveb a pozemků soustředěných okolo domu č.p. 83 v Hřivicích. Veškeré uvedené popisy staveb vychází pouze z omezených informací získaných zejména z obhlídky nemovitostí z veřejně dostupných míst bez možnosti vstupu do objektu ani na pozemky u objektu,

s tím, že předpokládané provedení a vybavení jednotlivých staveb je odvozeno od zvyklostí při výstavbě daného typu nemovitostí a z praxe znalce.

Rodinný dům č.p. 83

Jedná se o stavbu rodinného domu č.p. 83 vč. příslušenství původně obdélníkového půdorysu s přístavbou v jižní části směrem k sousednímu domu. Stavba má 2 NP, v 1.NP přístavby se nachází pravděpodobně hlavní vstup do domu a garáž, za vstupem do domu bude pravděpodobně schodiště do 2.NP. Odhadovaná dispozice bytu je 4+1. Zastavěná plocha domu odhadnutá z katastrální mapy a ortofotomapy činí přibližně 145 m², odhadovaná podlahová plocha činí 230 m², plocha bez garáže (odhad 15 m²) pak 215 m².

S ohledem na dispoziční uspořádání a odhadovaná stáří stavby lze očekávat, že nosné svislé konstrukce domu budou zděné z cihel, případně kombinace cihel a kameniva, u přístavby není vyloučeno použití i zdících tvarovek. Stropy nad 1.NP budou pravděpodobně dřevěné, trémové, s polospalnými podhledy, u přístavby lze očekávat stropy s ocelovými nosníky a stropními deskami (například systém Hurdis). Střecha původní části je sedlová se skládanou střešní krytinou, u přístavby je pravděpodobně pultová střecha. Klempířské konstrukce jsou plechové, částečně opatřené nátěrem. Okna v domě jsou plastová s izolačními skly a vnitřními žaluziemi. Vnější fasáda je břízlitová bez dodatečného zateplení, v úrovni zvýšení střechy jsou hladké omítky bez finální povrchové úpravy.

Z poskytnuté fotodokumentace interiérů domu od objednatele lze odvozovat, že nášlapné vrstvy podlah tvoří PVC podlahové krytiny, dlažby a koberce. Úpravy stěn jsou provedeny ze štukových omítek s výmalbou, v koupelně jsou v běžném rozsahu použity keramické obklady. Vytápění domu je řešeno ústředním topením, pravděpodobně s kotlem na tuhá paliva. Zdrojem TUV bude nejspíše elektrický zásobníkový ohříváč.

Celkový stavebně-technický stav domu č.p. 83 zjištěný vnější obhlídkou a poskytnutou fotodokumentací interiéru domu lze hodnotit jako dobrý průměrného standardu. Na vnější pláště jsou patrné provedené rekonstrukce spojené se zvýšením střechy původní části, výměnou oken a vstupních dveří. Interiéry domu se jeví jako udržované, v dobrém technickém stavu. Některé použité materiály a prvky vybavení domu však vykazují morální opotřebení (povrchy podlah, obklady, topná tělesa, vnější omítka).

Garáže a dílny na pozemku parc.č. 4/8

Na pozemku parc.č. 4/8 se nachází stavba, případně soubor staveb, který částečně přesahuje až na pozemek parc.č. 1/5. Na severní fasádě jsou dvojce garážová vrata, lze tak usuzovat, že minimálně část stavby slouží pro garážování vozidel. Vzhledem k celkové délce stavby pak lze usuzovat, že zbylá část bude pravděpodobně dílnami nebo sklady. Jedná se o stavbu s 1 NP, zděnou nosnou konstrukcí a plochými střechami. Technický stav stavby bylo možné ověřit pouze pohledem na severní fasádu a omezeným pohledem přes plot na východní fasádu. Technický stav stavby s tak jeví jako průměrný, odpovídající stáří stavby a způsobu užívání s běžnou údržbou.

Stavby na pozemku parc.č. 1/5

Znalec měl ztížené možnosti identifikace staveb na pozemku parc.č. 1/5, a to pouze na základě náhledu přes zděný ploch podél severní hranice tohoto pozemku a poskytnuté fotodokumentace některých částí staveb. Znalec tak předpokládá, že na pozemku parc.č. 1/5 se vedle domu č.p. 83 nachází další objekt garáže / dílen, doplněný o zastřešenou pergolu. Zbylá část pozemku parc.č. 1/5 je užívána jako zahrada u domu, nachází se zde trávník, zpevněné plochy, trvalé porosty, bazén (jednoduchý bazén posazený na trávníku) a trampolína.

Příslušenství staveb

Příslušenství výše uvedených nemovitostí tvoří zejména:

- zpevněné plochy - průměrné až zvýšené opotřebení odpovídá stáří,

- oplocení - průměrné opotřebení odpovídá stáří
- přípojky IS - vodovod, přípojka elektro,
- žumpa nebo jímka (bez možnosti ověření),
- drobné stavby a zahradní architektura – průměrné opotřebení.

Dotazem na příslušný stavební úřad znalec zjistil, že v obci je dostupný vodovod, stavby jsou tak napojeny na veřejnou vodovodní síť, současně lze očekávat umístění původních studní na pozemcích. Současně se chystá záměr vybudování obecní čistírny odpadních vod a kanalizační sítě. V současnosti je tak pravděpodobně odkanalizování staveb řešeno jímkami. V přilehlých komunikacích je patrná dešťová kanalizace.

Ocenění porovnáním

Přímým porovnáním nabídkových cen prodeje rodinných domů obdobných parametrů vybraných z nabídek realitních serverů v okolí obce Hřivice, posouzením parametrů vztažených k oceňovanému objektu, byla vypočtena výsledná porovnávací hodnota předmětu ocenění vystihující aktuální stav předmětu ocenění. Do porovnání byly vybrány objekty v blízkých lokalitách, zohledněn byl zejména stavebně-technický stav obytných staveb a jejich příslušenství.

Charakteristika oceňovaného objektu a srovnávacích objektů

název	nabídková prodejní cena v Kč	umístění	užitná plocha v m ²	jednotková nabídková cena Kč/m ²	pozemek celkem v m ²	parkování	rekonstrukce	stav	vlastnosti, vybavení,	provize RK + právní servis
Rodinný dům č.p. 83, Hřivice, okres Louny		obec s omezenou OV	215		850	3x garáž	částečné reko	dobry standard	IS-E,V, K, žumpa ústřední na TP	byť 4+1 3xgaráž, dílna, pergola, venkovní bazén, udržovaná zahrada
Srovnávací objekty										
Hřivice-Touchovice	800 000	obec s omezenou OV	209	3 828	2648	na dvoře	není	dobry standard	IS-E,V, žumpa, topení ústřední na TP	3+1 NE
Jimlín	1 390 000	obec s omezenou OV	190	7 316	393	na dvoře	částečné reko	dobry standard	IS-E,V,K, topení ústřední na TP	byť 3+1, restaurace dílna ANO
Lipno	2 100 000	obec se základní OV	221	9 502	709	garáž	částečné reko	dobry standard	IS-E,V,K, topení ústřední na TP	byť 5+kk, garáž NE
Lipno-Lipenec	1 599 000	obec se základní OV	150	10 660	549	na dvoře	část novostavby	dobry až velmi dobry standard	IS-E,V, žumpa topení elektro, krb,	byť 4+1 ANO

Oceňovaný objekt

Rodinný dům č.p. 83, Hřivice, okres Louny

Srovnávací objekty

název	jednotková nabídková cena Kč/m ²	koef. redukce	jednotková cena po redukcí Kč/m ²	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	I	jednotková cena po srovnání s objektem Kč/m ²
Hřivice-Touchovice	3 828	0,85	3 254	1,00	1,00	1,50	0,80	1,00	0,95	0,90	1,03	3 171
Jimlín	7 316	0,80	5 853	1,00	1,10	0,50	0,80	1,00	1,00	0,95	0,42	14 002
Lipno	9 502	0,85	8 077	1,10	1,00	0,90	0,90	1,00	1,00	1,00	0,89	9 065
Lipno-Lipenec	10 660	0,80	8 528	1,10	1,40	0,80	0,80	1,10	0,95	1,10	1,13	7 527
celkem Kč												33 765
průměr v Kč												8 441
max Kč												14 002
min Kč												3 171

koeficient redukce - snížení inzerované ceny o provizi realitní kanceláře a realnost prodejní ceny

K1	koeficient úpravy na polohu objektu a umístění
K2	koeficient úpravy na užitná plocha,
K3	koeficient úpravy na velikost pozemku
K4	koeficient úpravy na podmínky parkování
K5	koeficient úpravy na celkový stav
K6	koeficient úpravy na další vlastnosti (IS, vybavení, dispozice,...)
K7	koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší-horší)
I	index odlišnosti $I=K1*K2*K3*K4*K5*K6*K7$

Jednotková cena rodinného domu č.p. 83 po zaokrouhlení

8 440,- Kč/m²

Výpočet porovnávací hodnoty RD dle jednotkové ceny

Podlahová plocha 215 m²

Jednotková cena RD 8 440,- Kč/m²

Výpočet: 8 440,- Kč/m² * 215 m² = 1 814 600,- Kč

Porovnávací hodnota RD č.p. 83 vč. přísl. a pozemků po zaokrouhl.

1 814 600,- Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1.1. Rodinný dům čp. 83 vč. přísl. a pozemků

1 814 600,00 Kč

Stanovisko znalce:

Při stanovení výsledné ceny obvyklé je nutno přihlédnout nejenom k výsledkům jednotlivých oceňovacích metod, ale zároveň ke všem obecným ekonomickým souvislostem a ke kladným i záporným aspektům vztaženým k oceňovanému majetku. V užití argumentaci nelze pominout žádné relevantní faktory, jako např. lokalita, dopravní dostupnost, využitelnost pozemku, situace na trhu nemovitostí, obecná hospodářská situace.

Pro stanovení ceny obvyklé oceňovaného souboru nemovitostí - bylo třeba vzít úvahu tyto základní skutečnosti a ovlivňující aspekty:

- a) situace na trhu s realitami - v místě převis nabídky nad poptávkou,
- b) parametry povyšující cenu - provedené dílčí rekonstrukce domu č.p. 83,
 - umístění v centrální části obce Hřivice,
 - udržovaná zahrada s vedlejším přístupem z veřejné komunikace,
 - 3 garáže s dílnou, pergolou a s venkovním bazénem,
- c) parametry ponižující cenu - absence splaškové kanalizace a plynovodu,
 - půdorysy staveb neodpovídají evidenci katastru nemovitostí,
 - hlavní přístup přes pozemky jiného vlastníka bez smluvního řešení věcným břemenem či jinou smlouvou
 - umístění v obci s omezenou OV

Cena obvyklá je stanovena bez vlivu omezení na předmětu ocenění váznoucích na listech vlastnictví LV 357 pro k.ú. Hřivice, obec Hřivice, ze dne 23.3.2018.

Na základě zjištěných hodnot, výše uvedených skutečností v místě a po zvážení všech aspektů odhaduji ke dni 9.4.2018 cenu obvyklou předmětu ocenění ve výši 1 815 000,- Kč.

**Obvyklá cena:
1 815 000,- Kč**

V Praze, 9.4.2018

Ing. Milan Kroupa
Stupno 227, 338 24 Břasy
tel.: 603 963 092

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 8.11.1995 pod č.j.682/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 6158-118-18 znaleckého deníku.

SEZNAM PŘÍLOH

- 1) výpis z katastru nemovitostí č. 357, k.ú. Hřivice, obec Hřivice, ze dne 23.3.2019
- 2) kopie katastrální mapy k.ú. Hřivice, obec Hřivice
- 3) fotodokumentace
- 4) srovnávací nabídky rodinných domů k porovnání

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.03.2018 08:55:02

Okres: CZ0424 Louny

Obec: 566217 Hřivice

Kat.území: 649147 Hřivice

List vlastnictví: 357

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Teplice, 110 Ex-1183/2007 -390, (10 Nc 3914/2007-16) ze dne 09.11.2011. Právní moc ke dni 11.11.2011.

Z-10900/2011-507

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

ve výši 500 000,-Kč

MONTEGO BAY FINANCIAL LIMITED,
id.č.14190, Victoria House 306,
Victoria, Mahé, Seychely

Parcela: St. 100
Parcela: 1/5
Parcela: 4/8

Z-7492/2012-507
Z-7492/2012-507
Z-7492/2012-507

Listina Smlouva V2 229/1994 o zřízení zástavního práva ze dne 28.2.1994, právní účinky vkladu ke dni 7.3.1994.

POLVZ:49/1994

Z-2900049/1994-507

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky č.LB 925/2005 ze dne 18.08.2005.

Z-4735/2005-507

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

ve výši 213.816,50 Kč s příslušenstvím

Helebrant Jiří Ing., Dalimilova
2734, 44001 Louny, RČ/IČO:
570108/0781

Parcela: St. 100
Parcela: 1/5
Parcela: 4/8

Z-4443/2013-507
Z-4443/2013-507
Z-4443/2013-507

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti úřadu Klatovy, 120 EX-2679/2010 -90 ze dne 15.07.2013.

Z-4443/2013-507

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Nařízení exekuce

Herzán Miroslav, č.p. 75, 43965 Hřivice, RČ/IČO:
590124/0290

Z-2436/2002-507

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce NC 3636/2002 - 3 ze dne 05.03.2002; uloženo na prac. Louny

-

Z-2436/2002-507

o Nařízení exekuce

Herzán Miroslav, č.p. 75, 43965 Hřivice, RČ/IČO:
590124/0290

Z-5136/2004-507

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Nc 4397/2004 -16 ze dne 16.06.2004; uloženo na prac. Louny

Z-5136/2004-507

o Nařízení exekuce

Herzánová Iva, č.p. 75, 43965 Hřivice, RČ/IČO:
615221/0614

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.03.2018 08:55:02

Okres: CZ0424 Louny

Obec: 566217 Hřivice

Kat.území: 649147 Hřivice

List vlastnictví: 357

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Z-5136/2004-507

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Nc 4397/2004 -16 ze dne 16.06.2004; uloženo na prac. Louny

Z-5136/2004-507

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Herzán Miroslav a Herzánová Iva, č.p. 75, 43965
Hřivice, RČ/IČO: 590124/0290 615221/0614

Parcela: St. 100

Z-5170/2004-507

Parcela: 1/5

Z-5170/2004-507

Parcela: 4/8

Z-5170/2004-507

Listina Exekuční příkaz úřadu Česká Lípa -Ex 0419/2004 -3, (Nc 4397/2004-16) ze dne 03.08.2004.

Z-5170/2004-507

o Nařízení exekuce

Herzán Miroslav, č.p. 75, 43965 Hřivice, RČ/IČO:
590124/0290

Z-1182/2005-507

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Nc 5021/2004 -5 ze dne 08.11.2004; uloženo na prac. Louny

Z-1182/2005-507

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Herzán Miroslav a Herzánová Iva, č.p. 75, 43965
Hřivice, RČ/IČO: 590124/0290 615221/0614

Parcela: St. 100

Z-1345/2005-507

Parcela: 1/5

Z-1345/2005-507

Parcela: 4/8

Z-1345/2005-507

Listina Exekuční příkaz úřadu Praha 5, 67EX-3218/2004 -26, (Nc 5021/2004-5) ze dne 01.03.2005.

Z-1345/2005-507

o Nařízení exekuce

Herzán Miroslav, č.p. 75, 43965 Hřivice, RČ/IČO:
590124/0290

Z-5721/2005-507

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Nc 5535/2005 -4 ze dne 18.07.2005; uloženo na prac. Louny

Z-5721/2005-507

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Herzán Miroslav a Herzánová Iva, č.p. 75, 43965
Hřivice, RČ/IČO: 590124/0290 615221/0614

Parcela: St. 100

Z-5859/2005-507

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.03.2018 08:55:02

Okres: CZ0424 Louny

Obec: 566217 Hřivice

Kat.území: 649147 Hřivice

List vlastnictví: 357

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Parcela: 1/5

Z-5859/2005-507

Parcela: 4/8

Z-5859/2005-507

Listina Exekuční příkaz úřadu Praha 5, 067-EX 2665/2005 -21, (Nc 5535/2005-4) ze dne 31.10.2005.

Z-5859/2005-507

o Nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti

Herzán Miroslav a Herzánová Iva, č.p. 75, 43965 Hřivice, RČ/IČO: 590124/0290 615221/0614

Parcela: St. 100

Z-6727/2005-507

Parcela: 1/5

Z-6727/2005-507

Parcela: 4/8

Z-6727/2005-507

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitostí 1E 691/2005 -8 ze dne 24.10.2005. Právní moc ke dni 13.01.2006.

Z-6727/2005-507

o Nařízení exekuce

Herzán Miroslav, č.p. 75, 43965 Hřivice, RČ/IČO: 590124/0290

Z-4132/2007-507

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 10Nc-3914/2007 -16 ze dne 17.05.2007. Právní moc ke dni 30.09.2008; uloženo na prac. Louny

Z-4132/2007-507

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Herzán Miroslav a Herzánová Iva, č.p. 75, 43965 Hřivice, RČ/IČO: 590124/0290 615221/0614

Parcela: St. 100

Z-5726/2007-507

Parcela: 1/5

Z-5726/2007-507

Parcela: 4/8

Z-5726/2007-507

Listina Exekuční příkaz úřadu Teplice, 110Ex-1183/2007 -32, (10Nc 3914/2007-16) ze dne 21.06.2007. Právní moc ke dni 30.09.2008.

Z-4660/2007-507

Listina Usnesení soudního exekutora o změně exekučního příkazu Exekutorského úřadu Teplice, -Ex 1183/2007 -47 ze dne 16.08.2007.

Z-5726/2007-507

o Nařízení exekuce

Herzán Miroslav, č.p. 75, 43965 Hřivice, RČ/IČO: 590124/0290

Z-2673/2009-507

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 5Nc-4317/2007 -10 ze dne 23.02.2009; uloženo na prac. Louny

Z-2673/2009-507

o Nařízení exekuce

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.03.2018 08:55:02

Okres: CZ0424 Louny

Obec: 566217 Hřivice

Kat.území: 649147 Hřivice

List vlastnictví: 357

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Herzán Miroslav, č.p. 75, 43965 Hřivice, RČ/IČO:
590124/0290

Z-1713/2010-507

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 14 EXE-3053/2010 -10 ze dne 18.02.2010; uloženo
na prac. Louny

Z-1713/2010-507

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Herzán Miroslav a Herzánová Iva, č.p. 75, 43965
Hřivice, RČ/IČO: 590124/0290 615221/0614

Parcela: St. 100

Z-1714/2010-507

Parcela: 1/5

Z-1714/2010-507

Parcela: 4/8

Z-1714/2010-507

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí úřadu Klatovy, 120 EX-2679/2010 -19, (14
EXE 3053/2010-10) ze dne 01.04.2010.

Z-1714/2010-507

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Herzán Miroslav a Herzánová Iva, č.p. 75, 43965
Hřivice, RČ/IČO: 590124/0290 615221/0614

Parcela: St. 100

Z-3159/2010-507

Parcela: 1/5

Z-3159/2010-507

Parcela: 4/8

Z-3159/2010-507

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí úřadu Cheb, 074 EX-01679/2010 -008, (NC
3636/2002-3) ze dne 10.06.2010.

Z-3159/2010-507

o Nařízení exekuce

Herzán Miroslav, č.p. 75, 43965 Hřivice, RČ/IČO:
590124/0290

Z-33/2013-507

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 13 EXE-3966/2012 -24 ze dne 09.07.2012. Právní
moc ke dni 22.01.2013; uloženo na prac. Louny

Z-33/2013-507

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorského úřadu
Praha-východ, 054 EX-517/2012 -198 ze dne 02.01.2014. Právní účinky zápisu ke dni
02.01.2014. Zápis proveden dne 13.01.2014; uloženo na prac. Louny

Z-10/2014-507

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

Herzán Miroslav, č.p. 75, 43965 Hřivice, RČ/IČO:
590124/0290

Z-2218/2015-507

Listina Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2 z.č.182/2006
Sb.), o úpadku v Ústí nad Labem, KSUL 85 INS 5629/2015-A-19, KSUL 85 INS 5629/2015-

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.03.2018 08:55:02

Okres: CZ0424 Louny

Obec: 566217 Hřivice

Kat.území: 649147 Hřivice

List vlastnictví: 357

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

B-1 ze dne 13.07.2015. Právní účinky zápisu ke dni 13.07.2015. Zápis proveden dne 15.07.2015; uloženo na prac. Louny

Z-2218/2015-507

Související zápisy

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Herzán Miroslav, č.p. 75, 43965 Hřivice, RČ/IČO:
590124/0290

Z-2218/2015-507

Listina Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2 z.č.182/2006 Sb.), o úpadku v Ústí nad Labem, KSUL 85 INS 5629/2015-A-19, KSUL 85 INS 5629/2015-B-1 ze dne 13.07.2015. Právní účinky zápisu ke dni 13.07.2015. Zápis proveden dne 15.07.2015; uloženo na prac. Louny

Z-2218/2015-507

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva (dohoda) V1 1449/1993 kupní ze dne 15.12.1993, právní účinky vkladu ze dne 16.12.1993.

POLVZ:31/1994

Z-2900031/1994-507

Pro: Herzán Miroslav a Herzánová Iva, č.p. 75, 43965 Hřivice

RČ/IČO: 590124/0290
615221/0614

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
1/5	15600	200
	45600	257
4/8	15600	131
	45600	31

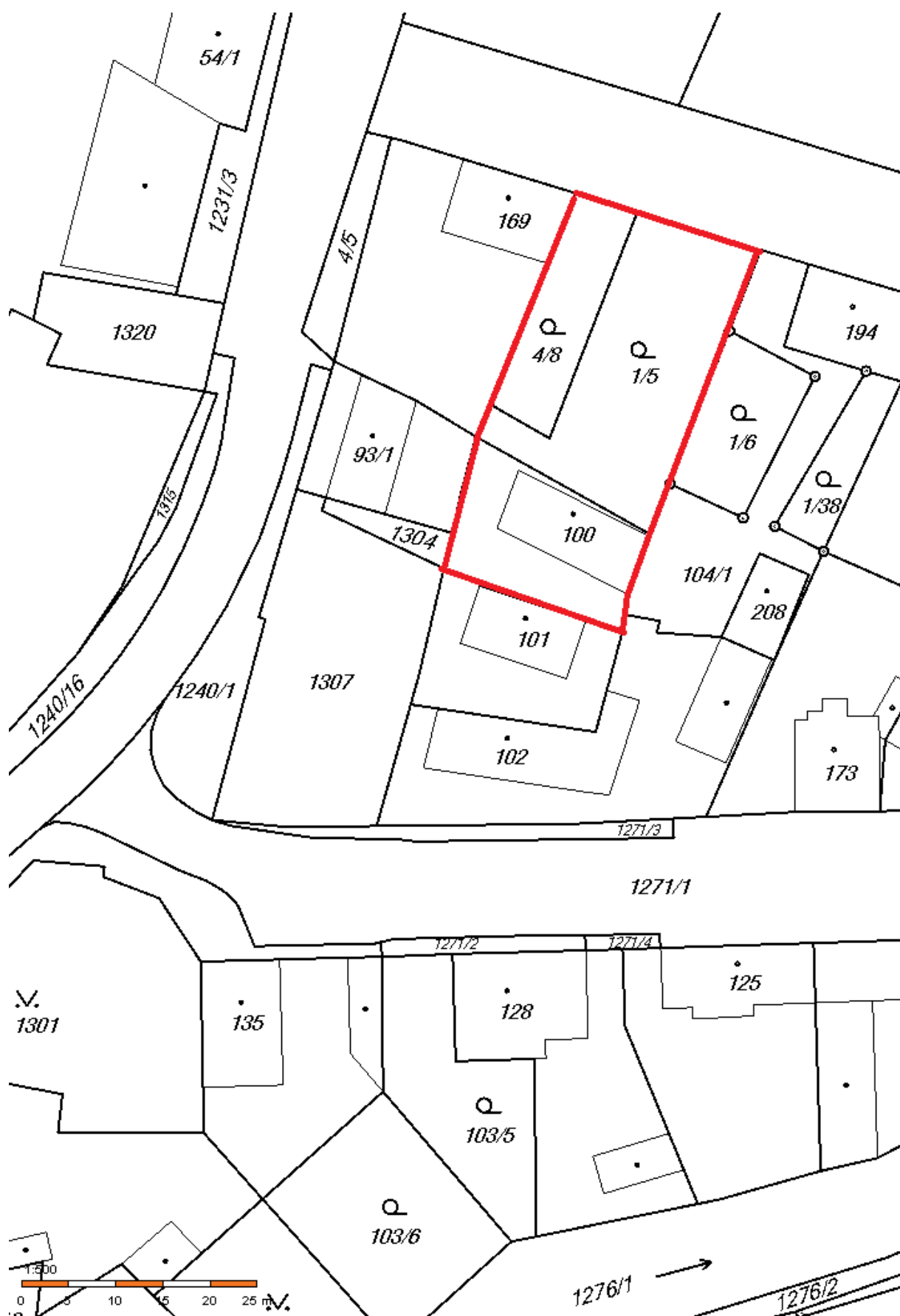
Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny, kód: 507.

Vyhotožil:

Vyhotoveno: 23.03.2018 09:10:38

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD







Prodej rodinného domu 209 m², pozemek 2 648 m²Hřivice - Touchovice, okres Louny



800 000 Kč

Ve výhradním zastoupení majitele Vám nabízíme k prodeji rodinný dům s dispozicí 3+1 a možností rozšíření do podkrovní. Obytná plocha je 209 m². Dům je podsklepen z malé části, je vytápěn automatickým kotlem tuhými palivy, komín je nový, vyložkovaný. Ohřev vody zajišťuje elektrický bojler (160 l) v kombinaci s kotlem. V obývacím pokoji lze přitápět krbovými kamny. Podlahy jsou odizolované (beton, nová folie, osb desky, plovoucí podlaha nebo pvc). V obytných místnostech jsou většinou klenbové stropy. Odkanalizování je do septiku, v současné době se v obci připravuje vybudování veřejné kanalizace. Voda je z řádu. K domu náleží velká zahrada.

Občanskou vybavenost zajišťuje obec Hřivice, která je vzdálena 2 km (školka, lékař, obchod, hospoda), vzdálenost do Loun 7 km. <http://www.hrvice.cz/>

- Celková cena:**800 000 Kč za nemovitost**
- ID zakázky:**032-N05959**
- Aktualizace:**30.03.2018**
- Stav:**Rezervováno**
- Stavba:**Kamenná**
- Stav objektu:**Dobrý**
- Poloha domu:**Samostatný**
- Typ domu:**Přízemní**
- Podlaží:**1**
- Plocha zastavěná:**289 m²**
- Užitná plocha:**209 m²**
- Plocha pozemku:**2648 m²**
- Plocha zahrady:**2359 m²**
- Voda:**Místní zdroj**
- Topení:**Lokální tuhá paliva**
- Odpad:**Septik**
- Telekomunikace:**Telefon, Internet**
- Elektřina:**230V, 400V**
- Doprava:**Silnice, Autobus**
- Energetická náročnost budovy:**Třída G - Mimořádně nehospodárná**

Prodej rodinného domu 190 m², pozemek 393 m²Jimlín, okres Louny



1 390 000 Kč

Prodej rodinného domu s restaurací-hospůdkou, který se nachází na okraji obce Jimlín, ve velice klidné části. Obě nemovitosti mají svůj vlastní vchod. Byt 3+1 je o rozměrech 95 m² a restaurace 87 m². Je zde možnost využití půdního prostoru k dostavbě několika pokojů. Možnost využití i sklepních prostor. Součástí objektu je i menší zahrádka s kotelnou a prostorem pro uskladnění uhlí. Stavební řešení umožňuje oddělený provoz bydlení a restaurace a nebo přestavbu k původnímu stavu, což byl dvougenerační rodinný dům. Součástí objektu je prostorná terasa s posezením a venkovním krbem. V obci je dobrá dopravní dostupnost, v blízkosti je

autobusová i vlaková zastávka. Veškerá občanská vybavenost je v obci Zeměchy - školka, škola, lékař, obchod.

Celková cena:**1 390 000 Kč za nemovitost, včetně provize**

- Poznámka k ceně:**cena včetně provize RK**
- ID zakázky:**616150**
- Aktualizace:**05.04.2018**
- Stavba:**Smíšená**
- Stav objektu:**Dobrý**
- Poloha domu:**Samostatný**
- Umístění objektu:**Klidná část obce**
- Typ domu:**Patrový**
- Podlaží:**3 včetně 1 podzemního**
- Plocha zastavěná:**200 m²**
- Užitná plocha:**190 m²**
- Plocha podlahová:**190 m²**
- Plocha pozemku:**393 m²**
- Plocha zahrady:**106 m²**
- Sklep:**20 m²**
- Voda:**Dálkový vodovod**
- Topení:**Lokální tuhá paliva**

- Odpad:**Veřejná kanalizace**
- Telekomunikace:**Internet**
- Elektřina:**120V, 230V, 400V**
- Doprava:**Silnice**
- Energetická náročnost budovy:**Třída G - Mimořádně ne hospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky**

Prodej rodinného domu 221 m², pozemek 709 m²Lipno, okres Louny



2 100 000 Kč

Nabízíme k prodeji dům v osobním vlastnictví se zahradou a vytápěnou garáží. S celkovou rozlohou pozemku 709 m². Dispozice domu je řešena takto - přízemí: předstíh se schodištěm do prvního patra, garáž, kotelna, technická místnost, vstup na zahradu a dva pokoje. V prvním patře jsou dvě ložnice s vestavěnými skříněmi, pokoj, obývací pokoj průchozí do kuchyně, koupelna s vanou a oddělené WC. Z chodby je dále vstup na balkon. V minulosti proběhla rekonstrukce střechy včetně jejího vnitřního zateplení. Dům je v klidné části obce Lipno s dojezdovou vzdáleností do Loun i Žatce a to v obou směrech do 20ti minut.

- Celková cena:**2 100 000 Kč za nemovitost**
- ID zakázky:**260-N00120**
- Aktualizace:**03.04.2018**
- Stavba:**Panelová**
- Stav objektu:**Dobrý**
- Poloha domu:**Samostatný**
- Typ domu:**Patrový**
- Podlaží:**2**
- Plocha zastavěná:**130 m²**
- Užitná plocha:**221 m²**
- Plocha pozemku:**709 m²**
- Garáž:
- Voda:**Dálkový vodovod**
- Topení:**Lokální tuhá paliva**
- Odpad:**Veřejná kanalizace**
- Telekomunikace:**Internet**
- Elektřina:**230V**
- Doprava:**Silnice, Autobus**
- Energetická náročnost budovy:**Třída G - Mimořádně ne hospodárná**

Prodej rodinného domu 150 m², pozemek 549 m²Lipno - Lipenec, okres Louny



1 599 000 Kč

Nabízíme rodinný dům o velikosti 4+1 se zahradou. Dům se skládá ze dvou částí, z původního domu a nové přístavby. V původní části se nachází velká kuchyně s obývacím pokojem, krbem a vstupem na zahradu. V přístavbě jsou tři pokoje, koupelna, technická místnost a spojovací chodba s velkými okny do zahrady. Zde je nutno vybudovat střechu, položena pouze IPA. Koupelna obložena keramickými obklady, okna v domě plastová. Dům je nutné dokončit, projektová dokumentace k dispozici. Občanská dostupnost v těsné blízkosti – škola, obchod, MHD – přímý spoj na Prahu. Doporučuji prohlídku. Více info u makléře zakázky.

- Celková cena:**1 599 000 Kč za nemovitost, včetně provize**
- Poznámka k ceně:**Cena včetně provize RK a právního servisu**
- ID zakázky:**633527**
- Aktualizace:**01.04.2018**
- Stavba:**Cihlová**
- Stav objektu:**Dobrý**
- Poloha domu:**Samostatný**
- Umístění objektu:**Klidná část obce**
- Typ domu:**Přízemní**
- Podlaží:**1**
- Plocha zastavěná:**164 m²**
- Užitná plocha:**150 m²**
- Plocha podlahová:**151 m²**
- Plocha pozemku:**549 m²**
- Plocha zahrady:**385 m²**
- Parkování:**5**

- Voda:**Dálkový vodovod**
 - Topení:**Lokální tuhá paliva, Lokální elektrické**
 - Odpad:**Septik**
 - Telekomunikace:**Internet**
 - Elektřina:**120V, 230V, 400V**
 - Doprava:**MHD**
 - Energetická náročnost budovy:**Třída G - Mimořádně ne hospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky**
-