



ZNALECKÝ POSUDEK

č. 464-12/2018

o obvyklé ceně podílu ideální 1/6 nemovitých věcí vedených na LV 14 pro kat. úz. Bořislav, tj. pozemek parc. č. st. 45, jehož součástí jsou stavby - objekt k bydlení RD č. p. 7 a vedlejší stavba (garáž a sklad), včetně příslušenství. Vše v kat. úz. Bořislav, obci Bořislav, okres Teplice.

Objednatel znaleckého posudku:

LIQUIDATORS v.o.s.,

IČO: 24817465

Slezská 2033/11, Vinohrady,

120 00 Praha 2

*Insolvenční správce dlužníka pana Petra Janouška,
Identifikátor 520517/374*

Účel znaleckého posudku:

pro účely insolvenčního řízení

(č. j.: KSPL 51 INS 16416 / 2016)

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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. č. 443/2016 Sb. a 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., podle stavu ke dni 2. 7. 2018 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Josef Podstavek, Ph.D.,

JP Survey International, s.r.o.

Kollárova 1714/1, 500 02 Hradec Králové

e-mail: podstjo@email.cz

telefon: 777 257 858

Datum místního šetření:

2. července 2018

Datum, ke kterému je provedeno ocenění: 2. července 2018

Znalecký posudek obsahuje 41 stran textu včetně titulního listu. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Hradci Králové, 12. 7. 2018

Výtisk: 1/2

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek je vypracován na základě žádosti objednavatele posudku. Úkolem zhotovitele je ocenit nemovité věci včetně všech jejich součástí a příslušenství, ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitými věcmi spojené. Jedná se o ocenění podílu ideální 1/6 nemovitých věcí vedených na LV 14 pro kat. úz. Bořislav, tj. pozemek parc. č. st. 45, jehož součástí jsou stavby - objekt k bydlení č. p. 7 a vedlejší stavba (garáž a sklad), včetně příslušenství. Vše v kat. úz. Bořislav, obci Bořislav, okres Teplice

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ				
prokazující stav evidovaný k datu 26.08.2018 00:00:00				
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPL 51 INS 16416 / 2016 pro LIQUIDATORS v.o.s.				
Okres: CZ0426 Teplice		Obec: 567469 Bořislav		
Kat.území: 608254 Bořislav		List vlastnictví: 14		
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)				
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor		Podíl
Vlastnické právo				
Bláha Jan, č.p. 7, 41501 Bořislav		490515/151		2/3
Honalová Zdeňka, Vrchlického 1308/25, 41901 Duchcov		556106/0439		1/6
Janoušek Petr, Ústaleč 41, 34142 Nalžovské Hory		520517/374		1/6
B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
St. 45	387	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
Součástí je stavba: Bořislav, č.p. 7, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 45.				

Technický popis staveb, jejich konstrukčních provedení a technického vybavení je detailně proveden níže v části B – Posudek.

- Katastrální údaje: Kraj Ústecký, okres Teplice, obec Bořislav, k.ú. Bořislav
 Adresa nemovité věci: Bořislav 7, 417 63 Bořislav
- Vlastníci stavby: Jan Bláha, č. p. 7, 415 01 Bořislav, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 2 / 3
 Zdeňka Honalová, Vrchlického 1308/25, 419 01 Duchcov, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 6
Petr Janoušek, Ústaleč 41, 341 42 Nalžovské Hory, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 6
- Vlastníci pozemku: Jan Bláha, č. p. 7, 415 01 Bořislav, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 2 / 3
 Zdeňka Honalová, Vrchlického 1308/25, 419 01 Duchcov, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 6
Petr Janoušek, Ústaleč 41, 341 42 Nalžovské Hory, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 6

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - 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 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.**

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci **bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím** po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice". Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci. Není aplikována.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

Přehled podkladů

- [[1] Výpis z Katastru nemovitostí, LV 14 k. ú. Bořislav, získaný prostřednictvím Dálkového přístupu do Katastru nemovitostí dne 26.6.2018, aktuálnost LV byla ověřena
- [2] Snímek katastrální mapy z dotčené lokality
- [3] Barevná fotodokumentace
- [4] Informace získané při místním šetření konaném 2. 7. 2018
- [5] záznam z prohlídky nemovitých věcí ze dne 2. 7. 2018
- [6] zákon č. 151/1997 Sb. (zákon 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, č. 350/2012 Sb. a č. 303/2013 Sb.
- [7] vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. č. 443/2016 Sb. a 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.
- [8] Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. - Teorie oceňování nemovitých věcí, I. vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016

Pro vypracování posudku byly znalcem získány další podklady a informace z internetových adres:

- www.cuzk.cz
- www.obec-borislav.cz
- www.sreality.cz
- www.statnisprava.cz

Místopis

Bořislav je obcí, která se nachází jihovýchodně od býv. okresního města Teplice, od kterého je vzdálená cca 9 km. Leží přímo na hlavní silnici I. tř. č. 8. Dle malého lexikonu měst a obcí žije v Bořislavi 392 obyvatel. Obec se rozkládá na svahu a je značně výškově členitá. Je zde zastávka autobusu a v dolní části obce je nádraží lokální trati Lovosice-Teplice. V obci je minimální občanská vybavenost. Je zde pouze prodejna se základním sortimentem, mateřská škola a obecní úřad. Veškerá vybavenost se nachází v Teplicích.

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV		
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí :	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna
	<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon	veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input checked="" type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus		
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.			
Poloha v obci:					
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace <input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace				
Přístup přes pozemky:					
1043/1	Obec Bořislav, č. p. 20, 41501 Bořislav				

Celkový popis

Oceňované nemovité věci se nacházejí blízko centra obce, v ulici pod kostelem sv. Kateřiny a jsou dosažitelné z obecní komunikace. Dosažitelnost je dobrá. Přístup na pozemek je ze severní strany. Parkovací možnosti jsou omezené před domem na ulici, popř. na vlastním pozemku je jedno parkovací stání. Pozemek leží v severovýchodním svahu. Jižní rohy vedlejší stavby jsou zaříznuté ve svahu. Přiléhající terén z horní části je nad úrovní podlahy půdního prostoru. Pozemek je napojen na elektro, plyn, vodovod. Splašková kanalizace sice v obci je od roku 2011, ale RD na ní napojen pravděpodobně není. Přilehlé RD jsou napojeny na vlastní žumpy/septiky. **V současné době spoluvlastník užívá pozemek nad rámec vlastního pozemku náležející obci, kde jsou vysázeny ovocné stromy (meruňky).**

Silné stránky

- dobrá dostupnost Teplic

Slabé stránky

- staří RD a jeho technický stav, přestože byl rekonstruován
 - zanedbaná technická údržba
 - sklon okolního terénu a problémy s přílehlou komunikací, která způsobuje zatékání do objektů

RIZIKA**Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou**

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
 ANO Poloha nemovité věci v chráněném území
 Komentář: CHKO II.-IV. zóna

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo
 ANO Exekuce
 Komentář: Zástava a exekuce se týká podílu 1/6

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

OBSAH**Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

1. RD č.p. 7, kat. úz. Bořislav
2. Vedlejší stavba - garáž + sklad
3. Pozemek LV 14, kat. úz. Bořislav

Obsah tržního ocenění majetku

- 1. Věcná hodnota staveb**
 - 1.1. RD č.p. 7, kat. úz. Bořislav
- 2. Věcná hodnota ostatních staveb**
 - 2.1. Vedlejší stavba - garáž + sklad
- 3. Hodnota pozemků**
 - 3.1. Pozemek LV st. 45, kat. úz. Bořislav
- 4. Porovnávací hodnota**
 - 4.1. Porovnání LV 14, kat. úz. Bořislav

B. POSUDEK

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Pozemek parc.č. st. 45 + RD
 Adresa předmětu ocenění: Bořislav 7
 417 63 Bořislav
 LV: 14
 Kraj: Ústecký
 Okres: Teplice
 Obec: Bořislav
 Katastrální území: Bořislav
 Počet obyvatel: 392
 Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 075,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,60
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,70
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (pouze obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{368,00 \text{ Kč/m}^2}$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle 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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - podílové vlastnictví	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v	V	1,02

- nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná III 0,90

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,793}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,960}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,030}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,817}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,989}$$

1. RD č.p. 7, kat .úz. Bořislav

Předmětem ocenění je objekt k bydlení, č. p. 7 stojící na pozemku parc. č. st. 45, jehož je součástí. Veškeré místní šetření bylo provedeno pouze zvenčí. Znalec nebyl do objektu vpuštěn. Veškeré údaje byly zjištěny před domem z vyjádření spoluvlastníka pana Bláhy, který RD obývá. Míry byly měřeny přímo.

Jedná se o samostatně stojící objekt přibližně obdélníkového půdorysu s předsunutou obdélníkovou přístavbou vstupní verandy a pokoje o patro výše. Stáří domu je cca 80+ let. Dle vyjádření spoluvlastníka byl dům původně jednopodlažní stavbou, údajně se jednalo o pekárnu. Dům má po rekonstrukci v 80. letech dvě nadzemní podlaží, není podsklepený a má plochou střechu.

RD je založen na kamenných základech. Hydroizolace proti zemní vlhkosti nebyla zjištěna. V domě se objevují zvlhlá místa uvnitř v prostorách skladu v místech přiléhajícího terénu nad úroveň podlahy 1.NP z jižní strany. Svislé nosné konstrukce jsou z cihelného popř. ze smíšeného zdiva. Nebylo sondováno. Zastropení je betonovým stropem (původně byl patrně klenbový, nyní s rovným podhledem a omítkou). Zastřešení je plochou střechou a krytinou z pozinkovaného plechu. Klempířské konstrukce jsou kompletní z pozinkovaného plechu. Vnitřní povrchy jsou hladké omítky, Vnější povrchy jsou břizolitové hladké omítky. Schody mezi 1.NP a 2.NP jsou dřevěné jednoduché. Dveře jsou dřevěné, okna dřevěná zdvojená. Povrchy podlah jsou PVC, keramická dlažba, betonový potěr. Vytápění objektu je plynovým turbo kotlem a radiátory. Elektroinstalace je v provedení 220/380V. Vnitřní vodovod je v provedení v PVC. Kanalizace je svedena patrně do septiku. Ohřev TUV je řešen boilerem. Zdrojem pitné vody je obecní vodovod. Vybavení kuchyně je kuchyňská linka, plynový vaříč. Vnitřní hygienické vybavení jsou vana, umývadlo a standardní splachovací WC.

Technický stav objektu je mírně zhoršený, vzhledem k neprováděné údržbě. Z vnějšího ohledání je patrné poškození omítky. Stejně i okolí RD působí zanedbaným dojmem. Značná část fasády 1.NP je zaskládaná uskladněným palivovým dřívím. Objekt je užíván.

V současné době spoluvlastník užívá pozemek nad rámec vlastního pozemku náležející obci, kde jsou vysázeny ovocné stromy (meruňky).

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústecký kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	80 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	1985
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 347,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP:	$5,38*9,12+2,10*5,38+2,88*0,93$	=	63,04 m ²
2.NP:	$5,38*9,12+2,10*5,38+2,88*0,93$	=	63,04 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	63,04 m ²	2,60 m
2.NP:	63,04 m ²	2,60 m

Obestavěný prostor

1.NP:	$(5,38*9,12+2,10*5,38+2,88*0,93)*(2,60)$	=	163,91 m ³
2.NP:	$(5,38*9,12+2,10*5,38+2,88*0,93)*(2,60)$	=	163,91 m ³
Atika:	$(5,38*9,12)*0,5$	=	24,53 m ³
Podezdívka:	$(5,38*9,12+2,10*5,38+2,88*0,93)*(0,4)$	=	25,22 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	377,57 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	63,04 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	126,08 m ²
Podlažnost: ZP / ZP1 = 2,00		

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - s plochou střechou	II	typ B
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárniceové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na síť (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stavby 33 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (33 + 15) = \mathbf{0,760}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,760 = \mathbf{0,652}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,960}$ Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,030}$ **Ocenění**

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 1\,347,- \text{ Kč/m}^3 * 0,652 = 878,24 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 377,57 \text{ m}^3 * 878,24 \text{ Kč/m}^3 * 0,960 * 1,030 = 327\,883,19 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem**= 327 883,19 Kč****RD č.p. 7, kat .úz. Bořislav - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu****= 327 883,19 Kč****Úprava ceny vlastnickým podílem***** 1 / 6****RD č.p. 7, kat .úz. Bořislav - zjištěná cena****= 54 647,20 Kč**

2. Vedlejší stavba - garáž + sklad

Předmětem ocenění je vedlejší stavba, sloužící jako garáž a patrně sklad. Přístup byl umožněn pouze do garáže. Objekt má obdélníkový půdorys. Stáří je cca 80+ let, stejně jako RD. Je založen na kamenných základech. Hydroizolace proti zemní vlhkosti nebyla zjištěna. Vlhkost se projevuje (poškozená omítka) v místech, kde je stavba zapuštěna do svahu a v místech nad terénem. Svislé nosné konstrukce jsou z cihelného popř. ze smíšeného zdiva. Nebylo sondováno. Stropní konstrukce je keramický montovaný strop Miako s rovným podhledem bez omítky. Zastřešení je pultovou střechou s trémovým krovem. Střešní krytina je vláknito cementová vlnovka. Klempířské konstrukce jsou částečné z pozinkovaného plechu. Vnitřní povrchy jsou hladké omítky. Vnější povrchy jsou vápenné omítky bez štuky. Schody mezi 1.NP a půdou chybí. Dveře jsou dřevěné, vrata do garáže dřevěná. Místo oken jsou v otvorech luxfery. Povrchy podlah jsou betonový potěr. Vytápění objektu není. Elektroinstalace je v provedení 220/380V. Vnitřní vodovod nebyl zjištěn.

Technický stav objektu je mírně zhoršený, vzhledem k absenci údržby. Stavba slouží prokazatelně jako garáž. V dalších prostorách se předpokládá sklad.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1.NP	$8,33 \cdot 4,57 + 0,32 \cdot 5,99 + 0,2 \cdot 3,96$	=	40,78

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.NP	40,78 m ²	2,17 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměř

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1.NP	$(8,33 \cdot 4,57 + 0,32 \cdot 5,99 + 0,2 \cdot 3,96) \cdot (2,17)$	=	88,49 m ³
Půda-nadezdívka	$(8,33 \cdot 4,57 + 0,32 \cdot 5,99 + 0,2 \cdot 3,96) \cdot (1,11)$	=	45,26 m ³
Zastřešení	$8,33 \cdot 4,57 \cdot (2,28/2)$	=	43,40 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	88,49 m ³
Půda-nadezdívka	Z	45,26 m ³
Zastřešení	Z	43,40 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		177,15 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	kamenné	P	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm	S	100
3. Stropy	keramické Miako	S	100
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví	P	100
5. Krytina	eternitová vlnovka	S	100
6. Klempířské práce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava povrchů	vápenná omítka	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	luxfery	S	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	světelná a motorová	S	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	7,10	100	0,46	3,27
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	P	7,30	100	0,46	3,36
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					92,23
Koeficient vybavení K_4 :					0,9223

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	0,9223
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,1420

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 975,57
Plná cena: 177,15 m ³ * 1 975,57 Kč/m ³	=	349 972,23 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 110 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 80 / 110 = 72,7 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 72,7 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Vedlejší stavba - garáž + sklad - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vedlejší stavba - garáž + sklad - zjištěná cena

*	0,273
=	95 542,42 Kč
*	0,989
=	94 491,45 Kč
=	94 491,45 Kč
*	1 / 6
=	15 748,57 Kč

3. Pozemek LV 14, kat. úz. Bořislav

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,960$

Index polohy pozemku $I_P = 1,030$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku nad 15 % - orientace SV, S a SZ	I	-0,02
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park - Ochranné pásmo CHKO II.-IV. pásmo	III	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,970$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,960 * 0,970 * 1,030 = 0,959$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	368,-	0,959		352,91

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 45	387	352,91	136 576,17

Stavební pozemek - celkem 387 **136 576,17**

**Pozemek LV 14, kat. úz. Bořislav - výchozí cena pro výpočet
vlastnického podílu = 136 576,17 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem * 1 / 6

Pozemek LV 14, kat. úz. Bořislav - zjištěná cena = 22 762,70 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. RD č.p. 7, kat .úz. Bořislav

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1.NP	5,38*9,12+2,10*5,38+2,88*0,93	=	63,04
2.NP	5,38*9,12+2,10*5,38+2,88*0,93	=	63,04

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.NP	63,04 m ²	2,60 m
2.NP	63,04 m ²	2,60 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1.NP	(5,38*9,12+2,10*5,38+2,88*0,93)*(2,60)	=	163,91 m ³
2.NP	(5,38*9,12+2,10*5,38+2,88*0,93)*(2,60)	=	163,91 m ³
Atika	(5,38*9,12)*0,5	=	24,53 m ³
Podezdívka	(5,38*9,12+2,10*5,38+2,88*0,93)*(0,4)	=	25,22 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	163,91 m ³
2.NP	NP	163,91 m ³
Atika	Z	24,53 m ³
Podezdívka	PP	25,22 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		377,57 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	kamenné základy bez hydroizolace	P	100
2. Zdivo	zděné z plných cihel tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	železobetonové montované	S	100
4. Střecha	chybí	C	100
5. Krytina	pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Fasádní omítky	břizolitové omítky	S	100
9. Vnější obklady	sokl - keramické obklady	S	100
10. Vnitřní obklady	běžné obklady	S	100
11. Schody	dřevěné	S	100
12. Dveře	hladké plné dveře	S	100
13. Okna	dřevěná zdvojená okna	S	100
14. Podlahy obytných místností	běžná keramická dlažba	S	100
15. Podlahy ostatních místností		S	100
16. Vytápění	ústřední	S	100
17. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	100
18. Bleskosvod	chybí	C	100
19. Rozvod vody	plastové trubky + ocel	S	100
20. Zdroj teplé vody	bojler	S	100
21. Instalace plynu	rozvod zemního plynu	S	100
22. Kanalizace	plastové potrubí	S	100
23. Vybavení kuchyně	běžný plynový sporák	S	100
24. Vnitřní vybavení	WC, umyvadla, vana	S	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní	mříže	S	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	8,20	100	0,46	3,77
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	C	7,30	100	0,00	0,00
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	S	0,50	100	1,00	0,50
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20

14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	S	3,40	100	1,00	3,40
Součet upravených objemových podílů					87,67
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8767

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8767
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1920
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 520,60
Plná cena: 377,57 m ³ * 3 520,60 Kč/m ³	=	1 329 272,94 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 80 / 120 = 66,7 %

Koeficient opotřebení: (1 - 66,7 % / 100)

* 0,333

RD č.p. 7, kat .úz. Bořislav - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu= **442 647,89 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 6

RD č.p. 7, kat .úz. Bořislav - zjištěná cena= **73 774,65 Kč****2. Věcná hodnota ostatních staveb****2.1. Vedlejší stavba - garáž + sklad****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Vedlejší stavba § 16:

typ B

Svislá nosná konstrukce:

zděná tl. nad 15 cm

Podsklepení:

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny
1.nadz. podlaží

Podkroví:

nemá podkroví

Krov:

neumožňující zřízení podkroví

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1274

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1.NP	$8,33*4,57+0,32*5,99+0,2*3,96$	=	40,78

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.NP	40,78 m ²	2,17 m

Obestavěný prostor**Výpočet jednotlivých výměř**

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1.NP	$(8,33*4,57+0,32*5,99+0,2*3,96)*(2,17)$	=	88,49 m ³
Půda-nadezdívka	$(8,33*4,57+0,32*5,99+0,2*3,96)*(1,11)$	=	45,26 m ³
Zastřešení	$8,33*4,57*(2,28/2)$	=	43,40 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	88,49 m ³
Půda-nadezdívka	Z	45,26 m ³
Zastřešení	Z	43,40 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		177,15 m ³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,1420
			<hr/>

Základní cena upravená [Kč/m³]		=	2 142,-
Plná cena: 177,15 m ³ * 2 142,- Kč/m ³		=	379 455,30 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 80 / 100 = 80,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 80,0 % / 100)

* 0,200

Vedlejší stavba - garáž + sklad - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu		=	75 891,06 Kč
---	--	---	---------------------

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 6

Vedlejší stavba - garáž + sklad - zjištěná cena		=	12 648,51 Kč
--	--	---	---------------------

3. Hodnota pozemků - Pozemek LV st. 45, kat. úz. Bořislav

Porovnávací metoda

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitost lepší, je koeficient větší než 1. Jeví-li se oceňovaná nemovitost horší, je koeficient menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Prodej stavebního pozemku 2 800 m²				
Lokalita: Bořislav, okres Teplice				
Popis: Nabízíme k prodeji stavební parcelu o výměře 2800 m ² na klidném místě v Bořislavi u Teplic. Z parcely je nádherný výhled na Teplice a okolí. K pozemku je velmi dobrý přístup z nové příjezdové asfaltové cesty. Pozemek je v územním plánu schválen k výstavbě jednoho až dvou rodinných domů. Inženýrské sítě na hranici pozemku. Klidné bydlení zajišťující soukromí. Veškerá občanská vybavenost v Teplicích a okolí Bořislavi. Prohlídku doporučuji, pro více informací neváhejte kontaktovat zodpovědného makléře. Financování vám rádi zajistíme.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - realitní inzerce			0,85	
velikost pozemku - oceňovaný je menší			1,10	
poloha pozemku - srovnatelná			1,00	
dopravní dostupnost - srovnatelná			1,00	
možnost zastavění poz. - oceňovaný má horší			0,95	
intenzita využití poz. - srovnatelná			1,00	
vybavenost pozemku - srovnatelná			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
1 600 000	2 800	571,43	0,89	507,57



Název: Prodej stavebního pozemku 1 719 m²				
Lokalita: Rtně nad Bílinou, okres Teplice				
Popis: Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme k prodeji stavební parcelu ve Rtyni nad Bílinou. Výborná dostupnost do Teplic, Ústí nad Labem, poblíž dálnice D8. K pozemku vede obecní cesta. Vzhledem k tomu, že pozemek je mírně nad úrovní řeky, a cesta je cca 3-5 m nad úrovní pozemku, je potřeba vybudovat příjezd (mírný svah). Pozemek je mírně svažité. Inženýrské sítě na hranici vedlejšího pozemku.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - realitní inzerce			0,85	
velikost pozemku - oceňovaný je menší			1,10	
poloha pozemku - srovnatelná			1,00	
dopravní dostupnost - oceňovaný má lepší			1,10	
možnost zastavění poz. - srovnatelná			1,00	
intenzita využití poz. - srovnatelná			1,00	
vybavenost pozemku - oceňovaný má lepší			1,05	
úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná			1,00	



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K_c	Upravená JC. [Kč/m ²]
859 500	1 719	500,00	1,08	539,96

Název: Prodej stavebního pozemku 1 431 m²**Lokalita:** Řehlovice, okres Ústí nad Labem

Popis: Nabízíme k prodeji pěkný rovinatý pozemek určený pro výstavbu rodinného domu o výměře 1431 m² v klidné lokalitě obce Řehlovice. Oplocení je z oboustranných štípaných KB -Bloků což je položka cca 450,000,- které jsou v ceně. Obec je vzdálená 11 km od Ústí nad Labem, s dobrým vlakovým i autobusovým spojením. Nachází se zde veškerá občanská vybavenost (škola, školka, obchody, lékařská péče). Pozemek je oplocen. V případě zájmu zajistíme hypoteční úvěr nebo úvěr ze stavebního spoření zdarma.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,85
velikost pozemku - oceňovaný je menší	1,10
poloha pozemku - oceňovaný je horší	0,85
dopravní dostupnost - srovnatelná	1,00
možnost zastavění poz. - oceňovaný je horší	0,90
intenzita využití poz. - oceňovaný je horší	1,00
vybavenost pozemku - srovnatelná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K_c	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 300 000	1 431	908,46	0,72	649,80

Název: Prodej stavebního pozemku 4 134 m²**Lokalita:** Žim, okres Teplice

Popis: Nabízíme k prodeji rozlehlý pozemek v obci Žim okr. Teplice. Z větší části se jedná se o rovinatý pozemek, který je celý v ÚP obce veden jako stavební (plochy bydlení). Celková plocha je 4134 m². Pozemek je dobře přístupný z přilehlé asfaltové obecní komunikace. Dále na pozemku najdeme původní rodinný dům (v havarijním stavu), spoustu vzrostlých okrasných i ovocných stromů, menší jezírko a velkou výhodou je vlastní studánka využívána jako zdroj pitné vody. Veškeré IS jsou na pozemku (el. 220/380, plyn, kanalizace, voda z řadu). Vzhledem k velikosti pozemku vhodné také pro chov koní apod. Jedná se o klidné a moc hezké místo. Dojezdová vzdálenost: Teplice 15 km, Ústí 15 km, Litoměřice 20 km.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,85
velikost pozemku - oceňovaný je menší	1,15
poloha pozemku - oceňovaný je málo lepší	1,05
dopravní dostupnost - srovnatelná	1,00
možnost zastavění poz. - oceňovaný je horší	0,95
intenzita využití poz. - oceňovaný je horší	0,95
vybavenost pozemku - oceňovaný je málo horší (nemá studnu)	0,95
úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K_c	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 500 642	4 134	363,00	0,88	319,44

Název: Prodej stavebního pozemku 1 011 m²**Lokalita:** Bystřany, okres Teplice

Popis: Nabízíme Vám k prodeji pozemek v klidné části Bystřany o výměře 1011m². Z hlediska územního plánu obce využití jako plocha pro bydlení za účelem výstavby rodinného domu. Financování a výstavbu rodinného domu na klíč zajistíme. Lze financovat Hypoúvěrem Modré pyramidy např. s použitím vlastních zdrojů 170 000,- Kč a měsíční splátkou 2 487,- Kč se splatností 30 let.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,85
velikost pozemku - oceňovaný je menší	1,10
poloha pozemku - oceňovaný je horší	0,90
dopravní dostupnost - oceňovaný je horší	0,90
možnost zastavění poz. - oceňovaný je horší	0,95
intenzita využití poz. - oceňovaný je horší	0,95
vybavenost pozemku - nehodnotí se	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelné	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K_c	Upravená JC. [Kč/m ²]
850 000	1 011	840,75	0,68	574,66

Zjištěná průměrná jednotková cena**518,29 Kč/m²**

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří		387	518,29	200 578
Obvyklá cena před korekcí ceny				200 578
Podíl			* 1,00 / 6,00 =	33 429,6,-
Celková výměra pozemků		387	Hodnota pozemků celkem	33 430,-Kč

4. Porovnávací hodnota

4.1. Porovnání LV 14, kat. úz. Bořislav

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	126,08 m ²
Obestavěný prostor:	377,57 m ³
Zastavěná plocha:	63,04 m ²
Plocha pozemku:	387,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitost lepší, je koeficient větší než 1. Jeví-li se oceňovaná nemovitost horší, je koeficient menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej rodinného domu 120 m2, pozemek 120 m2	
Lokalita:	Rtyně nad Bílinou, okres Teplice	
Popis:	Nabízíme k prodeji řadový rodinný dům v malé obci Rtyně nad Bílinou obklopené přírodou v okrese města Teplice. Na domě byla opravena střecha - kanadská šindel a komín, jinak je dům vhodný k rekonstrukci dle představ nového majitele. V přízemí se nachází prostorná hala s krbovými kamny, obývací pokoj, kuchyň a koupelna. Po dřevěném schodišti se dostaneme do 1. patra kde jsou tři samostatné pokoje a z jednoho z nich se vchází do menší koupelny se sprchovým koutem. Podlahy v pokojích jsou dřevěné, původní dřevěná okna, elektrika - měď/hliník. K domu náleží prostorná garáž s montážní jámou, menší dvorek a dům je ze třetiny podsklepený. Vytápění a ohřev vody zajišťuje kombinovaný plynový kotel. Na pozemku možnost čerpání vody ze studny. V obci je restaurace, pošta, dětské hřiště, ZŠ v sousední obci Žalany, vlaková i autobusová zastávka . S financováním nemovitosti Vám rádi pomůžeme.	
Pozemek:	120,00 m ²	
Užitná plocha:	120,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce		0,85
K2 Velikosti objektu - srovnatelná		1,00
K3 Poloha - oceňovaný málo horší		0,95
K4 Provedení a vybavení - oceňovaný horší		0,90
K5 Celkový stav - srovnatelný		1,00
K6 Vliv pozemku - srovnatelný		1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelný		1,00
Cena	Celkový koeficient K_c	Upravená cena
1 580 000 Kč	0,73	1 148 265 Kč



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	Prodej chalupy 70 m2, pozemek 177 m2	
Lokalita:	Velemín - Oparno, okres Litoměřice	
Popis:	Dovolujeme si vám nabídnout menší domek k rekreaci v Oparně, jež spadá pod obec Velemín. Oparno se nachází pod Lovošem v CHKO Oparenské údolí a je vzdálené cca 6 km od Lovosic, ze sjezdu dálnice D8 to jsou 2 km. Přízemní nepodsklepený dům je dispozičně řešen jako 2+1 s příslušenstvím. Objekt je napojen el. energií, veřejný vodovod a kanalizaci. V přístavbě zádveří je sprchový kout a samostatné WC. Z chodby se vstupuje do kuchyně a z ní do spíže (zde je umístěn el. bojler) a obývacího pokoje, na který navazuje ložnice. Okna jsou dřevěná. Vytápění je lokální na pevná paliva. Na dům navazuje kryté venkovní posezení. Z dlážděného dvorku je vstup do dřevěné, vedlejší, přízemní stavby sloužící jako letní pokoje - nyní jako skladový prostor. Budova je postavena v lokalitě s výskytem spodní vody. Z veřejné komunikace je vjezd do samostatně stojící garáže s úložným prostorem pod sedlovou střechou. Na dům a dvorek navazuje svažité zahrádka. Dům se dvorem, zahradou a garáží tvoří jeden funkční oplocený celek.	
Pozemek:	177,00 m ²	
Užitná plocha:	70,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce		0,85
K2 Velikosti objektu - srovnatelný		1,00
K3 Poloha - srovnatelná		1,00
K4 Provedení a vybavení - oceňovaný je lepší		1,10
K5 Celkový stav - oceňovaný je lepší		1,05
K6 Vliv pozemku - oceňovaný má větší		1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelný		1,00
Cena	Celkový koeficient K_c	Upravená cena
790 000 Kč	1,03	814 362 Kč



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	Prodej rodinného domu 82 m2, pozemek 362 m2	
Lokalita:	Žalany - Černčice, okres Teplice	
Popis:	Nabízíme Vám prodej rodinného domu v obci Černčice u Žalan. Nemovitost se nachází v chráněné krajinné oblasti, malá obec je spíše využívána k rekreačním účelům, jelikož se nachází pod rozhlednou Milešovka a v krásné zalesněné krajině. V přízemí domu se nachází dvě garáže, v prvním patře domu se nachází vstupní chodbička, kuchyně, samostatné WC, pokoj se vstupem do koupelny, obývací pokoj s dřevěnými schody do podkrovní místnosti. Vytápění je nyní na tuhá paliva, kotel se nachází v garáži. Teplou vodu zajišťuje bojler. K domu náleží zahrada, která čeká na Vaše nápady a péči. Další informace u makléře nabídky.	
Pozemek:	362,00 m ²	
Užitná plocha:	82,00 m ²	

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,85
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	1,00
K3 Poloha - oceňovaný je málo horší	0,95
K4 Provedení a vybavení - oceňovaný je horší	0,90
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - srovnatelná	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelné	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena	Celkový koeficient K_C
1 500 000 Kč	0,73

Upravená cena
1 090 125 Kč

Název: Prodej rodinného domu 180 m2, pozemek 311 m2**Lokalita:** Rtně nad Bílinou - Kozlíky, okres Teplice

Popis: Dovolujeme si Vám exkluzivně nabídnout prodej domu, který je umístěn u hlavní silnice nedaleko Teplic v obci Rtně nad Bílinou, Kozlíky. Dům je dvoupodlažní s prostornými místnostmi, které vybízí k případné přestavbě na dvougenerační bydlení. V současné době je dům v zanedbaném stavu, nicméně nevyžaduje rozsáhlé rekonstrukce ani zásadní investice. Obec Rtně nad Bílinou je vhodná vzhledem k dostupnosti do měst Mostu a Teplic. Je zde mateřská škola, pošta, multifunkční sportovní areál. Pro více informací neváhejte kontaktovat makléřku.

Pozemek: 311,00 m²**Užitná plocha:** 180,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,85
K2 Velikosti objektu - oceňovaný je menší	1,05
K3 Poloha - oceňovaný je málo horší	0,95
K4 Provedení a vybavení - oceňovaný je málo lepší	1,05
K5 Celkový stav - oceňovaný je málo lepší	1,05
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelný	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena	Celkový koeficient K_C
890 000 Kč	0,93

Upravená cena
831 956 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	814 362 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	971 177 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	1 148 265 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci		971 177 Kč/ks
Porovnávací hodnota před korekcí ceny		971 177
prodej podílu	* 0,90	= 874 059,30
podíl	* 1,00 / 6,00 =	145 676,55
Výsledná porovnávací hodnota		145 677 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. RD č.p. 7, kat. úz. Bořislav, podíl 1/6	54 647,20 Kč
2. Vedlejší stavba - garáž + sklad, podíl 1/6	15 748,60 Kč
3. Pozemek LV 14, kat. úz. Bořislav, podíl 1/6	22 762,70 Kč

Výsledná cena - celkem: 93 158,50 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 93 160,- Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu, podíl 1/6

93 160 Kč

slovy: Devadesáttřítisícjednostošedesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. RD č.p. 7, kat. úz. Bořislav 73 774,70 Kč

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Vedlejší stavba - garáž + sklad 12 648,50 Kč

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemek LV st. 45, kat. úz. Bořislav 33 400,- Kč

4. Porovnávací hodnota

4.1. Porovnání LV 14, kat. úz. Bořislav 145 676,50 Kč

Porovnávací hodnota 145 677 Kč

Věcná hodnota 119 853 Kč

z toho hodnota pozemku 33 430 Kč

Obvyklá cena (tržní, obecná) - je to cena aktuálního trhu, cena zpeněžitelná tzn. cena, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny v závislosti na podmínkách vně i uvnitř oceňovaného systému. Je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky. Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, zejména technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd. Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka pod úrovní nabídky. Jedná se o průměrnou lokalitu s dobrou dojezdností do Teplic (kde je veškerá občanská vybavenost), Ústí nad Labem. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmětné nemovité věci považovat za průměrně obchodovatelné. Stav domu je zhoršený, lze předpokládat výměnu některých prvků krátkodobé životnosti (okna apod.). Situaci na trhu s

nemovitostmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto v případě odhadu obvyklé hodnoty oceňovaných nemovitých věcí (jako celku) tuto považuji za primární pro určení obvyklé ceny. Zohledněn je i prodej podílu 1/6, a to snížením ceny o 10%.

Po provedené celkové analýze nemovitých věcí a na základě sledování realitního trhu, s přihlédnutím k současným podmínkám, aktuálním cenám na trhu nemovitých věcí, s přihlédnutím k místním podmínkám polohy, charakteru nemovitostí a zejména se zřetelem na výše uvedená zjištění, **obvyklá cenu souboru nemovitých věcí, tj. podílu ideální 1/6 nemovitých věcí vedených na LV 14 pro kat.úz. Bořislav, tj. pozemek parc. č. st. 45 jehož součástí je stavba - objekt k bydlení č.p. 7, vedlejší stavba a příslušenství, vše v kat. úz. Bořislav, obci Bořislav, okres Teplice, indikují ke dni ocenění na:**

Obvyklá cena (podílu 1/6 LV 14, kat. úz. Bořislav

150 000 Kč

slovy: Stopadesáttisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.7

V Příboru 12. 7. 2018

Ing. Josef Podstavek, Ph.D.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě č.j.Spr. 3349/07 ze dne 18. září 2007 pro základní obory ekonomika a stavebnictví, pro odvětví ceny a odhady (Stavby obytné a průmyslové).

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 464-12/2018 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. Oc15-2018.

V Hradci Králové 12. 7. 2018

Ing. Josef Podstavek, Ph.D.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Příloha č. 1: Výpis z listu vlastnictví, LV 14, kat. úz. Bořislav	7
Příloha č. 2: Snímek katastrální mapy z dotčené lokality	1
Příloha č. 3: Lokace oceňovaných nemovitých věcí, LV 14, kat. úz. Bořislav	2
Příloha č. 4: Fotodokumentace	4

Příloha č. 1: Výpis z listu vlastnictví, LV 14, kat. úz. Bořislav

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ				
prokazující stav evidovaný k datu 26.06.2018 00:00:00				
Vytvořeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPL 51 INS 16416 / 2016 pro LIQUIDATORS v.o.s.				
Okres: CZ0426 Teplice		Obec: 567469 Bořislav		
Kat.území: 608254 Bořislav		List vlastnictví: 14		
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)				
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor		Podíl
Vlastnické právo				
Bláha Jan, č.p. 7, 41501 Bořislav		490515/151		2/3
Honalová Zdeňka, Vrchlického 1308/25, 41901 Duchcov		556106/0439		1/6
Janoušek Petr, Ústaleč 41, 34142 Nalžovské Hory		520517/374		1/6
B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 45	387	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
Součástí je stavba: Bořislav, č.p. 7, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 45				
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu				
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů				
Typ vztahu				
o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu				
k 1/6 nemovitosti, pohledávka ve výši 8.216 Kč s příslušenstvím				
Oprávnění pro				
ČEZ Prodej, a.s., Duhová 425/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 27232433				
Povinnost k				
Janoušek Petr, Ústaleč 41, 34142 Nalžovské Hory, RČ/IČO: 520517/374				
Parcela: St. 45				
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti				
Exekutorský úřad Klatovy 120 EX-63221/2012 -14 ze dne 19.02.2013.				
Z-1836/2013-509				
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva				
o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu				
k 1/6 nemovitosti, pohledávky ve výši 16.343 Kč s příslušenstvím				
Oprávnění pro				
Vojenská zdravotní pojišťovna České republiky, Drahobejlova 1404/4, Libeň, 19000 Praha 9, RČ/IČO: 47114975				
Povinnost k				
Janoušek Petr, Ústaleč 41, 34142 Nalžovské Hory, RČ/IČO: 520517/374				
Parcela: St. 45				
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti				
Exekutorský úřad Praha 9, 085 EX-2456/2013 -14 ze dne 14.03.2013.				
Z-2786/2013-509				
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva				
o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu				
k 1/6 nemovitosti, pohledávka ve výši 700.000 Kč s příslušenstvím				
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR				
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice, kód: 309.				
strana 1				

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 26.06.2018 00:00:00

Okres: C20426 Teplice Obec: 567469 Bořislav
Kat.území: 608254 Bořislav List vlastnictví: 14
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

- Oprávnění pro*
GRANT Polička s.r.o., Palackého nám. 56, Polička-Město,
57201 Polička, RČ/IČO: 25266691
- Povinnost k*
Janoušek Petr, Ústaleč 41, 34142 Nalžovské Hory,
RČ/IČO: 520517/374
Parcela: St. 45
- Listina* Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Plzeň-město 108 EX-04101/2012 -012 ze dne 21.08.2012.
Z-10706/2012-509
- Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva*
- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
k 1/6 nemovitosti, pohledávka ve výši 119.882 Kč s příslušenstvím, pro Českou republiku
- Oprávnění pro*
Finanční úřad pro Plzeňský kraj, Hálkova 2790/14, Jižní
Předměstí, 30572 Plzeň
- Povinnost k*
Janoušek Petr, Ústaleč 41, 34142 Nalžovské Hory,
RČ/IČO: 520517/374
Parcela: St. 45
- Listina* Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Plzeňský
kraj, ÚzP v Klatovech -59592/2013 /2308-25200-401164 ze dne 11.04.2013.
Z-3910/2013-509
- Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva*
- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
k 1/6 nemovitosti, pohledávka ve výši 220.000 Kč s příslušenstvím
- Oprávnění pro*
Skýpala Antonín, č.p. 206, 34201 Nezdice na Šumavě,
RČ/IČO: 450609/953
- Povinnost k*
Janoušek Petr, Ústaleč 41, 34142 Nalžovské Hory,
RČ/IČO: 520517/374
Parcela: St. 45
- Listina* Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Klatovy 120 EX-508/2013 -30 ze dne 12.06.2013.
Z-6365/2013-509
- Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva*
- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
k 1/6 nemovitosti, pohledávka ve výši 14.194 Kč s příslušenstvím
- Oprávnění pro*
Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Plzeňský kraj, Hálkova 2790/14, Jižní
Předměstí, 30572 Plzeň
- Povinnost k*
Janoušek Petr, Ústaleč 41, 34142 Nalžovské Hory,
RČ/IČO: 520517/374
Parcela: St. 45
- Listina* Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Plzeňský

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice, kód: 309.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.06.2018 00:00:00

Okres: C20426 Teplice
Kat.území: 608254 BořislavObec: 567469 Bořislav
List vlastnictví: 14

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

Typ vztahu

kraj, ÚzP v Klatovech -1445342/2013 /2308-25200-401164 ze dne 03.09.2013.

Z-10332/2013-509

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k 1/6 nemovitosti, pohledávky ve výši 16.187 Kč s příslušenstvím

*Oprávnění pro*Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Plzeňský kraj, Hálkova 2790/14, Jižní
Předměstí, 30572 Plzeň*Povinnost k*Janoušek Petr, Ústaleč 41, 34142 Nalžovské Hory,
RČ/IČO: 520517/374
Parcela: St. 45*Listina* Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 1724111/2013 /2308-25200-401729 ze dne 04.12.2013.

Z-13964/2013-509

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k 1/6 nemovitosti, pohledávka ve výši 10.712,67 Kč

*Oprávnění pro*Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Ústecký kraj, Velká hradební 39/61,
Ústí nad Labem-centrum, 40021 Ústí nad Labem*Povinnost k*Honalová Zdeňka, Vrchlického 1308/25, 41901 Duchcov,
RČ/IČO: 556106/0439
Parcela: St. 45*Listina* Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva ÚzP v Teplicích - 1796594/2017 /2514-00540-505812 ze dne 19.07.2017. Právní účinky zápisu ke dni 19.07.2017. Zápis proveden dne 11.08.2017; uloženo na prac. Teplice

V-4202/2017-509

Pořadí k 19.07.2017 14:26

Související zápisy**Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh***Listina* Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva ÚzP v Teplicích - 1796594/2017 /2514-00540-505812 ze dne 19.07.2017. Právní účinky zápisu ke dni 19.07.2017. Zápis proveden dne 11.08.2017; uloženo na prac. Teplice

V-4202/2017-509

Související zápisy**Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého***Listina* Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva ÚzP v Teplicích - 1796594/2017 /2514-00540-505812 ze dne 19.07.2017. Právní účinky zápisu ke dni 19.07.2017. Zápis proveden dne 11.08.2017; uloženo na prac. Teplice

V-4202/2017-509

D Poznámky a další obdobné údajeNemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice, kód: 309.
strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 26.06.2018 00:00:00

Okres: C20426 Teplice Obec: 567469 Bořislav
 Kat.území: 608254 Bořislav List vlastnictví: 14
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Milan Suchánek

Povinnost k

Janoušek Petr, Ústaleč 41, 34142 Nalžovské Hory,
 RČ/IČO: 520517/374

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce : Okresní soud v Klatovech : 28 EXE-906/2012
 - 8 ze dne 15.03.2012; uloženo na prac. Klatovy

- Z-3924/2012-404

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k 1/6 nemovitosti

Povinnost k

Janoušek Petr, Ústaleč 41, 34142 Nalžovské Hory,
 RČ/IČO: 520517/374
 Parcela: St. 45

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Plzeň-město 108 EX-
 04101/2012 -011 ze dne 21.08.2012.

Z-10707/2012-509

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 108 EX-04101/2012 -
 047 ze dne 30.12.2013.

Z-14692/2013-509

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Zdeněk Zitka

Povinnost k

Janoušek Petr, Ústaleč 41, 34142 Nalžovské Hory,
 RČ/IČO: 520517/374

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce : Okresní soud v Klatovech : 27 EXE-971/2012
 - 11 ze dne 25.07.2012; uloženo na prac. Klatovy

- Z-7254/2012-404

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení : Soudní exekutor
 JUDr. Zdeněk Zitka : 108 EX-04101/2012 - 047 ze dne 30.12.2013; uloženo na
 prac. Klatovy

- Z-20707/2013-404

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: Soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL.M. Za Beránkem
 836/132, 33901 Klatovy II

Povinnost k

Janoušek Petr, Ústaleč 41, 34142 Nalžovské Hory,
 RČ/IČO: 520517/374

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce OS Klatovy, 28 EXE 132/2013-10 ze dne
 24.01.2013; uloženo na prac. Klatovy

Z-1250/2013-404

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k 1/6 nemovitosti

Povinnost k

Janoušek Petr, Ústaleč 41, 34142 Nalžovské Hory,
 RČ/IČO: 520517/374
 Parcela: St. 45

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.06.2018 00:00:00

Okres: C20426 Teplice Obec: 567469 Bořislav
 Kat.území: 608254 Bořislav List vlastnictví: 14
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Klatovy 120 EX-63221/2012 -15 ze dne 19.02.2013.

Z-1835/2013-509

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Milan Suchánek, Pod Pekárnami 245/10, Praha 9, 190 00 Praha 9

Povinnost k

Janoušek Petr, Ústaleč 41, 34142 Nalžovské Hory,
 RČ/IČO: 520517/374

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 085 EX 2456/13-7 k 28 EXE-426/2013 9 Okresní soud v Klatovech ze dne 12.03.2013; uloženo na prac. Praha

Z-17005/2013-101

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL. M.,
 Za Beránkem 836, 339 01 Klatovy

Povinnost k

Janoušek Petr, Ústaleč 41, 34142 Nalžovské Hory,
 RČ/IČO: 520517/374

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce : Soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL. M. : 120 EX-508/2013 - 20 ze dne 10.06.2013; uloženo na prac. Klatovy

Z-4827/2013-404

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k 1/6 nemovitosti

Povinnost k

Janoušek Petr, Ústaleč 41, 34142 Nalžovské Hory,
 RČ/IČO: 520517/374
 Parcela: St. 45

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Klatovy 120 EX-508/2013 -31 ze dne 12.06.2013.

Z-6364/2013-509

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor:
 JUDr. Milan Suchánek
 Pod Pekárnami 245/10
 190 00 Praha 9

Povinnost k

Janoušek Petr, Ústaleč 41, 34142 Nalžovské Hory,
 RČ/IČO: 520517/374

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 085 EX 4513/15-11 k 28 EXE-787/2015 -11 ze dne 28.05.2015. Právní účinky zápisu ke dni 28.05.2015. Zápis proveden dne 03.06.2015; uloženo na prac. Praha

Z-30529/2015-101

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ondřej Mareš LL.M., Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice

Povinnost k

Nemovitosti jsou v územní obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice, kód: 309.
 strana 5

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.06.2018 00:00:00

Okres: CZ0426 Teplice Obec: 567469 Bořislav
 Kat.území: 608254 Bořislav List vlastnictví: 14
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Janoušek Petr, Ústaleč 41, 34142 Nalžovské Hory,
 RČ/IČO: 520517/374

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 124 EX-5074/2015 -20 ze dne 03.07.2015. Právní účinky zápisu ke dni 07.07.2015. Zápis proveden dne 09.07.2015; uloženo na prac. Teplice

Z-3712/2015-509

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL.M., Za Beránkem 836, 339 01 Klatovy

Povinnost k

Janoušek Petr, Ústaleč 41, 34142 Nalžovské Hory,
 RČ/IČO: 520517/374

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce : Soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL.M. : 120 EX-23521/2015 - 7 ze dne 04.09.2015. Právní účinky zápisu ke dni 09.09.2015. Zápis proveden dne 11.09.2015; uloženo na prac. Klatovy

- Z-7773/2015-404

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
 k 1/6 nemovitosti

Povinnost k

Janoušek Petr, Ústaleč 41, 34142 Nalžovské Hory,
 RČ/IČO: 520517/374
 Parcela: St. 45

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Klatovy 120 EX-23521/2015 -18 ze dne 09.09.2015. Právní účinky zápisu ke dni 09.09.2015. Zápis proveden dne 14.09.2015; uloženo na prac. Teplice

Z-4908/2015-509

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL.M., Za Beránkem 836, 339 01 Klatovy

Povinnost k

Janoušek Petr, Ústaleč 41, 34142 Nalžovské Hory,
 RČ/IČO: 520517/374

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce : Soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL.M. : 120 EX-5077/2016 - 13 ze dne 01.04.2016. Právní účinky zápisu ke dni 05.04.2016. Zápis proveden dne 07.04.2016; uloženo na prac. Klatovy

- Z-2897/2016-404

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
 k 1/6 nemovitosti

Povinnost k

Janoušek Petr, Ústaleč 41, 34142 Nalžovské Hory,
 RČ/IČO: 520517/374
 Parcela: St. 45

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Klatovy 120 EX-5077/2016 -22 ze dne 05.04.2016. Právní účinky zápisu ke dni 05.04.2016. Zápis proveden dne 08.04.2016; uloženo na prac. Teplice

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.06.2018 00:00:00

Okres: C20426 Teplice
Kat.území: 608254 BořislavObec: 567469 Bořislav
List vlastnictví: 14

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

Typ vztahu

Z-2078/2016-509

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Milan Suchánek, Pod Pekárkami 245/10
190 00 Praha 9

Povinnost k

Janoušek Petr, Ústaleč 41, 34142 Nalžovské Hory,
RČ/IČO: 520517/374Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 085 EX 9800/16-15 k 27 EXE-
840/2016 16 ze dne 30.09.2016. Právní účinky zápisu ke dni 30.09.2016. Zápis
proveden dne 06.10.2016; uloženo na prac. Praha

Z-42717/2016-101

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

ustanovený insolvenční správce LIQUIDATORS v.o.s., IČO 24817465,
Radhošťská 1942/2, 130 00 Praha 3

Povinnost k

Janoušek Petr, Ústaleč 41, 34142 Nalžovské Hory,
RČ/IČO: 520517/374Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku : Krajský soud v Plzni : KSPL 51INS-
16416/2016 - A - 13 ze dne 14.11.2016. Právní účinky zápisu ke dni 14.11.2016.
Zápis proveden dne 15.11.2016; uloženo na prac. Klatovy

Z-9376/2016-404

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Zdeněk Pánek, Prokopa Holého 130/15, 405 02 Děčín

Povinnost k

Honalová Zdeňka, Vrchlického 1308/25, 41901 Duchcov,
RČ/IČO: 556106/0439Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 112 EX-4634/2016 -12 ze dne
24.09.2016. Právní účinky zápisu ke dni 19.09.2017. Zápis proveden dne
21.09.2017; uloženo na prac. Teplice

Z-5559/2017-509

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k 1/6 nemovitosti

Povinnost k

Honalová Zdeňka, Vrchlického 1308/25, 41901 Duchcov,
RČ/IČO: 556106/0439
Parcela: St. 45Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Děčín 112 EX-
4634/2016 -36 ze dne 19.09.2017. Právní účinky zápisu ke dni 19.09.2017.
Zápis proveden dne 21.09.2017; uloženo na prac. Teplice

Z-5560/2017-509

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: St. 45

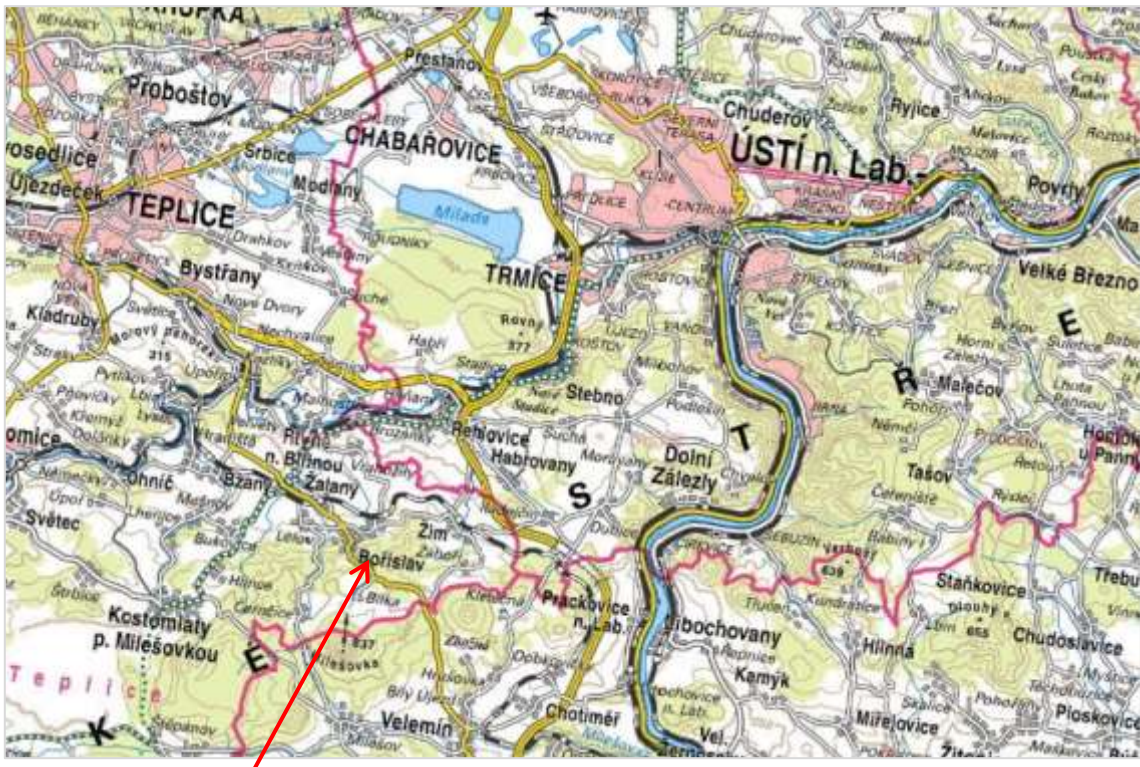
Plomby a upozornění - Bez zápisu

Nemovitostí jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice, kód: 309.
strana 7

Příloha č. 2: Snímek katastrální mapy z dotčené lokality



Příloha č. 3: Lokace oceňovaných nemovitých věcí, LV 14, kat. úz. Bořislav





Příloha č. 4: Fotodokumentace

Pozn.: Porost v okolí domu neumožňoval snímkování z větší vzdálenosti



Pohled na dům č.p. 7 z příjezdové komunikace



Pohled na dům č.p. 7 z příjezdové komunikace



Prostor před garáží



Vedlejší stavba – garáž z přilehlé horní ulice



Prostor před vedlejší stavbou



Prostor před vedlejší stavbou



Předzahrádka, plynový pilř



Garáž



Okna v 2.NP s mřížemi



Zaskládání domu dřevem