

**Znalecký posudek**  
č. 3027/63/2021

a) o ceně nemovitých věcí: zemědělská stavba bez č.p. na pozemcích st.č. 280, 281, 282, 283, včetně příslušenství, zapsané na LV č. 206 v katastrálním území Lahošť, obec Lahošť, okres Teplice.

b) o ceně nemovitých věcí: jiná stavba bez č.p. na pozemku st.č. 289, včetně příslušenství, zapsané na LV č. 209 v katastrálním území Lahošť, obec Lahošť, okres Teplice.

Účel ocenění: zjištění obvyklé ceny (tržní hodnoty) nemovitých věcí pro potřeby insolvenčního řízení

Objednatel: JUDr. Sedloňová, insolvenční správkyň Bohuslava Bočka, se sídlem: Sudoměřská 46, Praha 3, 130 00, IČO:13127055

Vlastník: a) SJM  
Boček Bohuslav Ing. , (id.520618/058) a Bočková Jiřina,  
(id.536030/212), Na Vypichu 180, 41725 Lahošť

b) Boček Bohuslav Ing. , (id.520618/058), Na Vypichu 180, 41725 Lahošť

Vypracoval: Bc. Jiří Sýkora  
Vlastimil Sýkora  
www.sykoranemovitosti.cz

Pražská 804, 337 01 Rokycany  
Spojovací 396, 338 42 Mirošov  
tel: + 420 723536872



a)



b)

Datum: 9.8.2021

Obvyklá cena (tržní hodnota):

LV 206

**170.000,- Kč**

LV 209

**15.000,- Kč**

– cena nemovitých věcí v ceně ke dni ocenění celkem

## 1. Úvod

Předmětem ocenění jsou a) zemědělská stavba bez č.p., b) jiná stavba bez č.p., obě stavby v k.ú. Lanhošť. Ocenění je provedeno v úrovni tržní hodnoty (obvyklé ceny) a je určeno pro potřeby insolvenčního řízení KSUL 92 INS 7683 / 2021.

## 2. Podklady

- kopie katastrální mapy, výpis z katastru nemovitostí
- informace poskytnuté vlastníkem a objednatelem
- fotodokumentace
- aplikace Valuo, cenové mapy

## 3. Vlastnické vztahy

Vlastnické právo k uvedeným nemovitostem je vloženo v katastru nemovitostí pro: LV č. 206: Boček Bohuslav Ing. a Bočková Jiřina, Na Vypichu 180, 41725 Lahošť, LV č. 209: Boček Bohuslav Ing., Na Vypichu 180, 41725 Lahošť.

Vlastnické právo je zapsáno na listu vlastnictví č. 206 a 209 pro k.ú. Lahošť a je prokázáno výpisem z katastru nemovitostí, vyhotoveným Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrálním pracovištěm Teplice.

## 4. Obecný popis nemovitosti

a) LV 206: Jedná se o jednu stavbu skladu při RD (v KN tvoří 4 stavby, původně sloužilo pro 4 RD, v dnešní době pouze pro jeden RD). Stavba je s možností napojení na elektřinu, přístup je přes pozemek cizího vlastníka.

b) LV 209: Jedná se o původní čerpací zařízení v zemědělském areálu.

## 5. Zatížení nemovitostí a omezení vlastnických práv

Na daných nemovitostech je evidováno:

a) LV 206

### **Omezení vlastnického práva**

Typ
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
Zástavní právo zákonné

### ***Jiné zápisy***

Typ
Prohlášení konkursu podle zákona o konkursu a vyrovnání - Ing. Boček Bohuslav
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Ing. Boček Bohuslav

b) LV 209

### ***Omezení vlastnického práva***

Typ
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
Zástavní právo zákonné

### ***Jiné zápisy***

Typ
Prohlášení konkursu podle zákona o konkursu a vyrovnání - Ing. Boček Bohuslav
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Ing. Boček Bohuslav

## **6. Stanovení současné tržní hodnoty (obvyklé ceny)**

### **6.1. Popis strategie přístupu k ocenění**

Pro daný případ je zvolena **metoda** pro stanovení tržní hodnoty a to:

**věcná hodnota:** reprodukční hodnota snížená o opotřebení, hodnota dle oceňovací vyhlášky;

**porovnávací metoda:** srovnání s nabídkami či již prodanými nemovitostmi obdobných parametrů vzdálených do 10-ti km.

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihují 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.

### **6.2 Podrobný popis nemovitých věcí**

#### **Pozemky**

Pozemky nejsou předmětem ocenění – pozemky cizího vlastníka.

#### **a) LVč. 206**

Jedná se o jednu stavbu skladu při RD. Na Vypichu č.p. 180 (v KN tvoří 4 stavby, původně sloužilo pro 4 RD, v dnešní době pouze pro jeden RD). Stavba je s možností napojení na elektřinu (momentálně elektřina odpojena), přístup je přes pozemek cizího vlastníka.

Stavba je zděná na betonových základech v jednoduchém provedení s dřevěným štítem, dveře dřevěné, okna dřevěná, střecha sedlová s krytinou taškovou. Stáří stavby je z roku 1990 s jednoduchou průběžnou údržbou. Dispozice: 1 x skladovací prostor, volný půdní prostor.

**Konstrukční a stavebně technické řešení**

č. položky	Konstrukce a vybavení	Popis
1	Základy	Betonové běžné provedení, kámen, bez izolací
2	Svislé konstrukce	Zděné
3	Stropy	Betonové
4	Krov, střecha	Dřevěný, sklonitá
5	Krytina střechy	Tašková
6	Klempířské konstrukce	Úplně z pozink plechu
7	Úprava vnitřních povrchů	Vápenné
8	Úprava vnějších povrchů	Štukové, dřevo
9	Vnitřní obklady	nejsou
10	Schody	nejsou
11	Dveře	Dřevěné
12	Vrata	Dřevěné
13	Okna	Dřevěná
14	Povrch podlah	Beton
15	Vytápění	není
16	Elektroinstalace	Světelná a motorová - odpojena
17	Bleskosvod	Není
18	Vnitřní vodovod	Není
19	Vnitřní kanalizace	Není
20	Vnitřní plynovod	Není
21	Ohřev vody	Není
22	Vybavení kuchyně	Není
23	Vnitřní hygienická vybavení	Není
24	Výtahy	Není
25	Ostatní	Není

Dispoziční řešení a obestavěný prostor:

1.NP: skladovací prostor

podkroví: volný půdní prostor

**Zastavěná plocha (Zp):**1.NP: dle KN 50 m<sup>2</sup> = 50,00 m<sup>2</sup>podkroví: dle KN 50 m<sup>2</sup> = 50,00 m<sup>2</sup>**Obestavěný prostor (OP)**1.NP: 50 m<sup>2</sup> x 2,90 = 145,00 m<sup>3</sup>podkroví: 50,00 m<sup>2</sup> x 3,00 m/2 = 75,00 m<sup>3</sup>**OP Celkem = 220,00 m<sup>3</sup>****Výpočet**

Zastavěná plocha	50,00 m <sup>2</sup>	Obestavěný prostor	220,00 m <sup>3</sup>
Stáří nemovitosti	31 let	Rekonstrukce	ne
Opotřebení	31 %	Věcná hodnota stavby	774,- Kč/m <sup>3</sup>
S předpokládanou životností 60 let			<b>170 280,00 Kč</b>
Celkem			<b>170 280,00 Kč</b>
Zaokrouhлено			<b>170 280,00 Kč</b>

**Porovnávací metoda**

Dle této metody nelze hodnotu stanovit. V místě nejsou srovnatelné nemovitosti, které by byly prodána ani nejsou v takovém rozsahu nabízeny. Jedná se o specifickou nemovitost na pozemcích jiného vlastníka.

**Věcná hodnota nemovitostí celkem činí****170 280,- Kč**

slovy: sto sedmdesát tisíc dvě set osmdesát Kč

**b) LV 209**

Jedná se o původní čerpací zařízení v zemědělském a skladovacím areálu. Čerpací zařízení se skládá z nádrže, samotného čerpacího zařízení a zázemí buňky.

Dle informací majitele není známo jestli je v provozu. Majitel ji přestal provozovat v roce 2002. Staří stanice je cca 40 let. Čerpací stanice je na sklonku životnosti a nespĺňuje podmínky pro čerpání pohonných hmot včetně příslušné revize.

Vzhledem k uvedeným skutečnostem je hodnota oceňovaného v hodnotě výkupu kovů. Stanovuji zůstatkovou hodnotu na 15.000,- Kč.

**8. Závěr**

**Rekapitulace**

**a) LV 206**

1) Věcná hodnota nemovitostí	=	170 280,- Kč
2) Hodnota dle porovnávací metody	=	nelze stanovit,- Kč

**b) LV 209**

1) Věcná hodnota nemovitostí/zůstatková hodnota	=	15 000,- Kč
2) Hodnota dle porovnávací metody	=	nelze stanovit,- Kč

**Hodnocení nemovitostí**

a, Slabé stránky nemovitostí

Slabou stránkou je v obou případech situování na pozemcích cizích vlastníků.

b, Silné stránky nemovitostí

Silnou stránky nemovitostí v tomto případě nejsou.

Na základě zjištěných informací, provedených výpočtů, se zvážení slabých a silných stránek nemovitostí a s úvahou současného stavu realitního trhu je (obvyklá cena) tržní hodnota oceňovaných nemovitostí v k.ú. Lanhošť, obec Lanhošť, okres Teplice ke dni 9.8.2021 odhadnuta ve výši:

<b>LV č. 206</b>	<b>170 000,- Kč</b>
<b>LV č. 209</b>	<b>15 000,- Kč</b>

V Rokycanech 9.8.2021

nemovitosti  
**S**ýkora 



**JIŘÍ SÝKORA**  
Oceňování majetku pro věci nemovité  
Sedláčkova 622, 337 01 Rokycany  
IČ: 74519697





# ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 6. 11. 2002 pod č.j.: Spr 1695/2002 pro základní obor EKONOMIKA, pro odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem č. 3027/63/2021 ve znaleckém deníku.

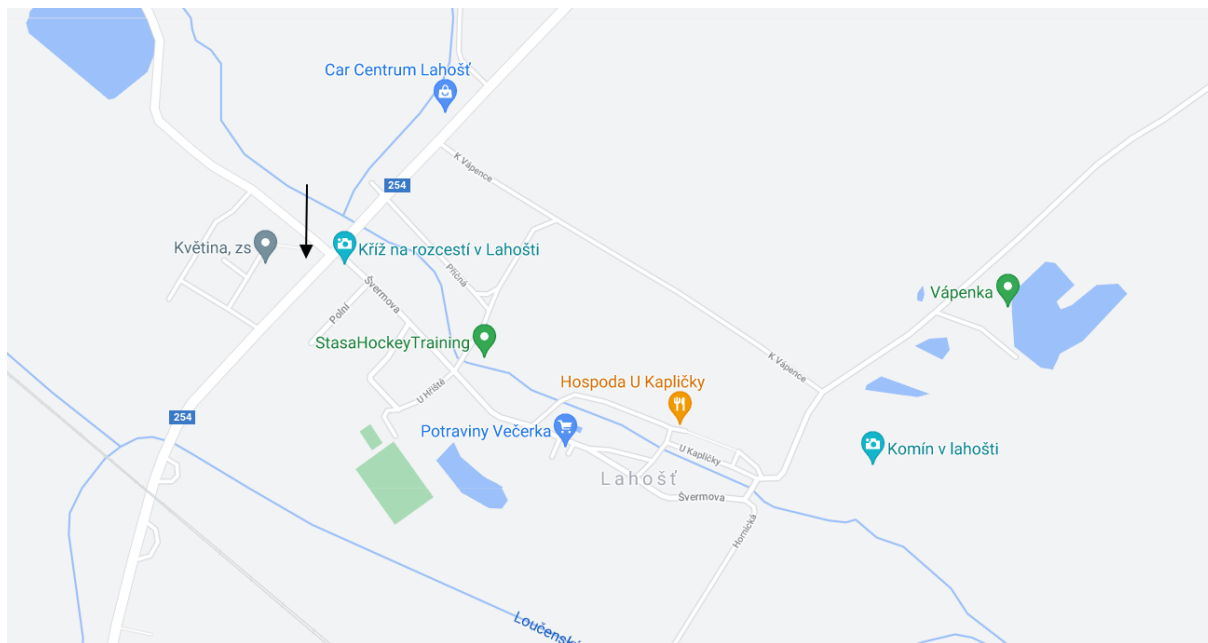
Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle přiloženého vyúčtování.

V Mirošově dne 9.8.2021



## 9. Přílohy

### LV č. 206



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
 prokazující stav evidovaný k datu 03.05.2021 13:15:03

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: insolvenční řízení, č.j.: KSUL 92 INS 7683 / 2021 pro Věra Sedlářová, JUDr.

Okres: CZ0426 Teplice Obec: 567647 Lahošť  
 at.území: 678881 Lahošť List vlastnictví: 206  
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
JM Boček Bohuslav Ing. a Bočková Jiřina, Na Vypichu 180, 41725 Lahošť	520618/058 536030/212	

JM = společné jmění manželů

Nemovitosti			
Stavby			
Typ stavby			
Část obce, č. budovy	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany
bez čp/če	zem.stav	St. 280, LV 287	
bez čp/če	zem.stav	St. 281, LV 287	
bez čp/če	zem.stav	St. 282, LV 287	
bez čp/če	zem.stav	St. 283, LV 287	

1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - **Bez zápisu**

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo zákonné

kteřým se mění Rozhodnutí č.j. 89797/98/210940/5699  
ze dne 3.9.1998, vznik dne 26.10.1998

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

Stavba: bez čp/če na parc. St. 280, Stavba: bez čp/če na parc. St. 281, Stavba:  
bez čp/če na parc. St. 282, Stavba: bez čp/če na parc. St. 283

Listina Rozhodnutí správce daně o uplatnění rozsahu zákonného zástavního práva  
112319/1998 210940/5699 ze dne 01.12.1998. Právní moc ke dni 28.12.1998.

Z-4674/2001-509

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo zákonné

ze dne 3.9.1998

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

Stavba: bez čp/če na parc. St. 280, Stavba: bez čp/če na parc. St. 281, Stavba:  
bez čp/če na parc. St. 282, Stavba: bez čp/če na parc. St. 283

Listina Rozh.správce daně o zřiz.zást.práva (§ 72 zák.č.337/92 Sb.) 89797/1998.

POLVZ:418/1998

Z-4500418/1998-509

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

č.j.19926/01/210940/6159 ze dne 12.2.2001, den vzniku dle listiny, právní moc dne  
19.2.2001, kterým se mění a doplňuje rozhodnutí 89797/98/210940/5699

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice, kód: 509,  
strana 1

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
 prokazující stav evidovaný k datu 03.05.2021 13:15:03

Okres: **CZ0426 Teplice** Obec: **567647 Lahošť**  
 Kat.území: **678881 Lahošť** List vlastnictví: **206**  
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

*Typ vztahu*

*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*

Stavba: bez čp/če na parc. St. 280, Stavba: bez čp/če na parc. St. 281, Stavba:  
 bez čp/če na parc. St. 282, Stavba: bez čp/če na parc. St. 283

Listina Rozh.správce daně o zřiz.zást.práva (§ 72 zák.č.337/92 Sb.) 19926/2001.

POLVZ:9/2001 Z-4500009/2001-509

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

**D** Poznámky a další obdobné údaje

*Typ vztahu*

**o** Prohlášení konkursu podle zákona o konkursu a vyrovnání

*Povinnost k*

Boček Bohuslav Ing., Na Vypichu 180, 41725 Lahošť,  
 RČ/IČO: 520618/058

Listina Usnesení soudu o prohlášení konkursu 43 K-1003/2002 -13 ze dne 09.07.2002.

Z-4579/2002-509

**Plomby a upozornění - Bez zápisu**

**E** *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

*Listina*

**o** Dohoda o vydání věci V6 715/1995 Smlouva o převodu nemovitosti ze dne 30.3.1995, právní účinky vkladu ke dni 5.4.1995.

POLVZ:61/1995 Z-4500061/1995-509

Pro: Boček Bohuslav Ing. a Bočková Jiřina, Na Vypichu 180, 41725 Lahošť  
 RČ/IČO: 520618/058  
 536030/212

**o** Dohoda o vydání věci V6 197/1997 ze dne 4.12.1996, právní účinky vkladu ke dni 21.1.1997.

POLVZ:3/1997 Z-4500003/1997-509

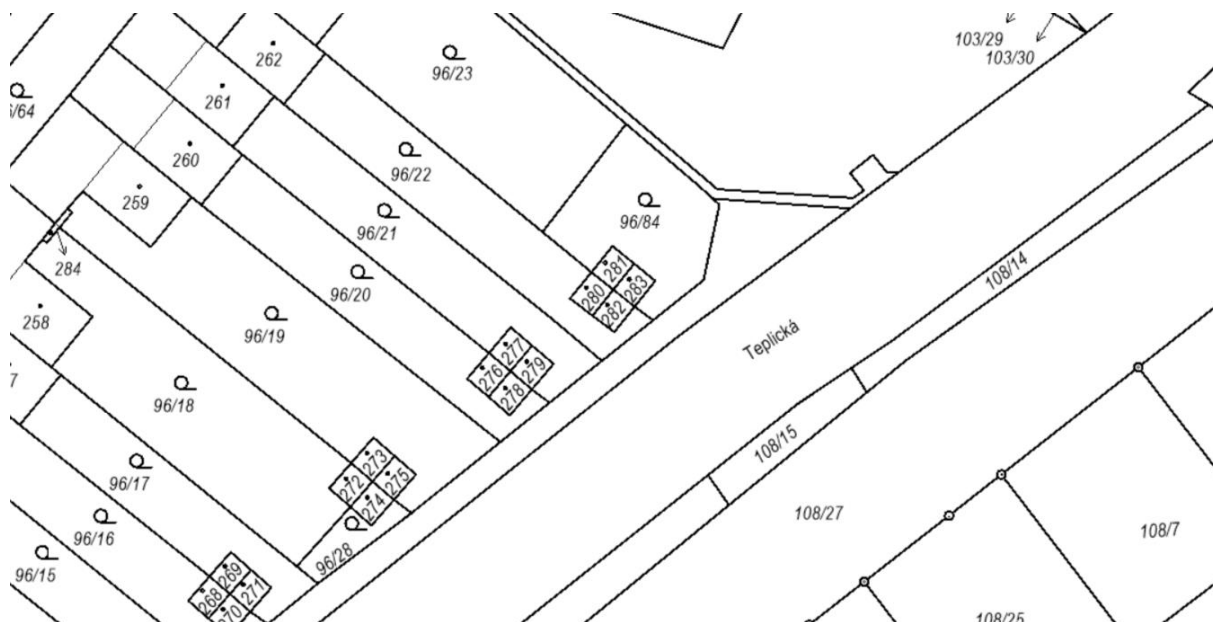
Pro: Boček Bohuslav Ing. a Bočková Jiřina, Na Vypichu 180, 41725 Lahošť  
 RČ/IČO: 520618/058  
 536030/212

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

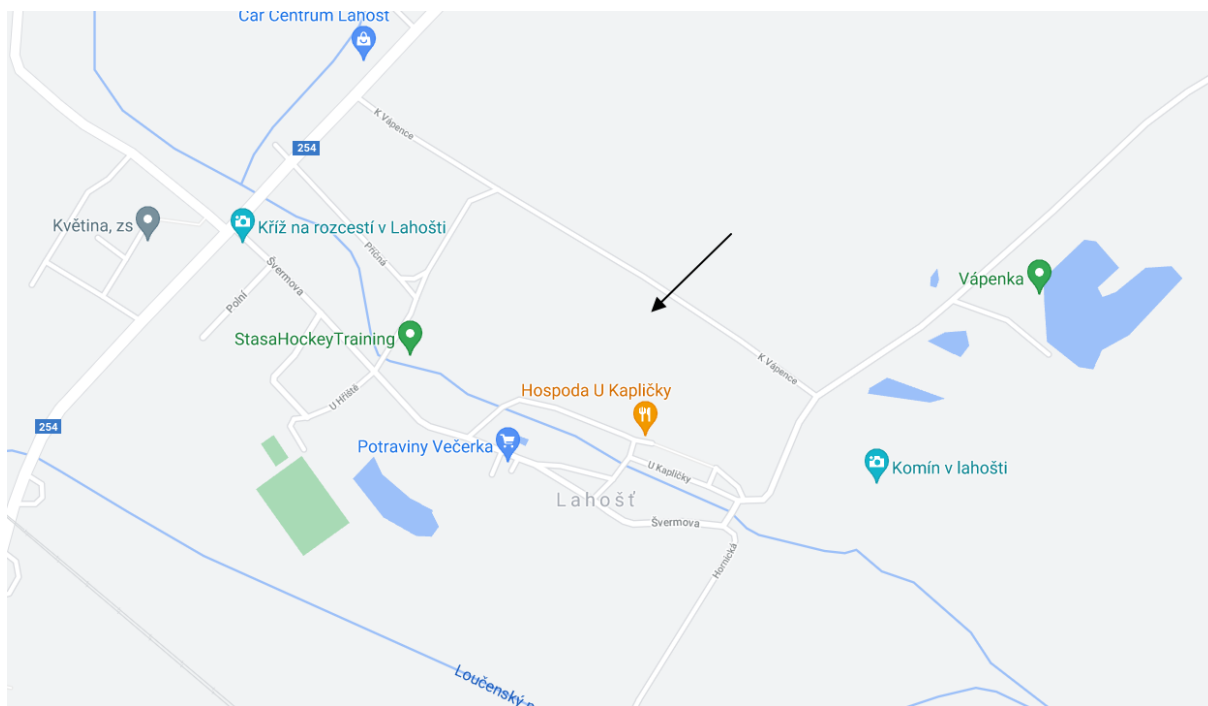
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice, kód: 509.**

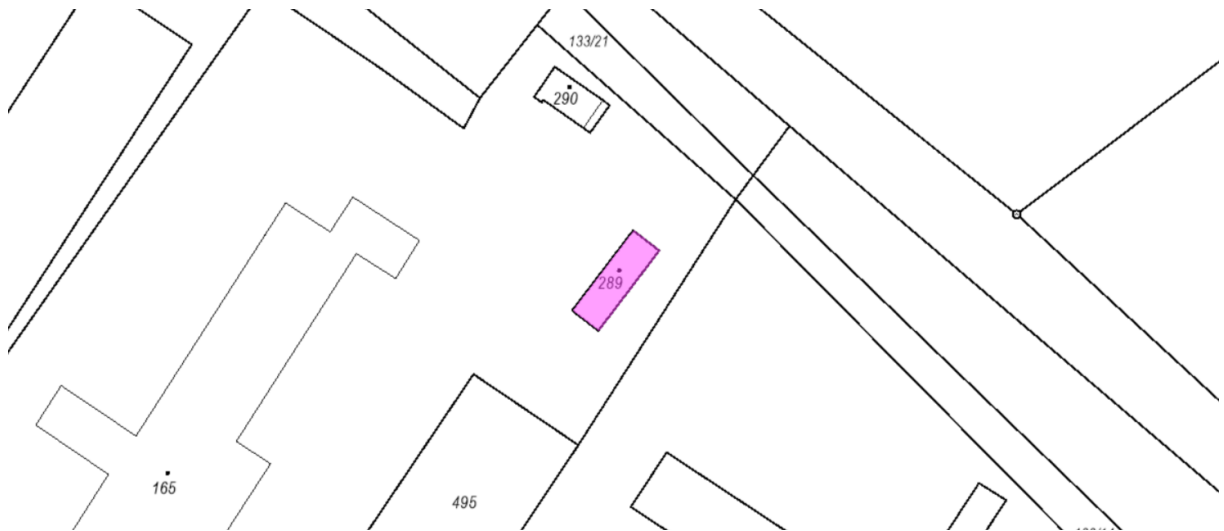
Vyhotovil:  
 Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 03.05.2021 13:30:37



## LV č. 209





## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 03.05.2021 13:15:03

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSUL 92 INS 7683 / 2021 pro Věra Sedlářová, JUDr.

Okres: CZ0426 Teplice

Obec: 567647 Lahošť

Kat.území: 678881 Lahošť

List vlastnictví: 209

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Boček Bohuslav Ing., Na Vypichu 180, 41725 Lahošť	520618/058	

## B Nemovitosti

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

bez čp/če

jiná st.

St. 289, LV 255

## B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

## C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

## o Zástavní právo zákonné

kterým se mění Rozhodnutí č.j. 89797/98/210940/5699 ze dne 3.9.1998, vznik dne 26.10.1998

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

Stavba: bez čp/če na parc. St. 289

Listina Rozhodnutí správce daně o uplatnění rozsahu zákonného zástavního práva  
112319/1998 210940/5699 ze dne 01.12.1998. Právní moc ke dni 28.12.1998.  
Z-4674/2001-509

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

## o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

č.j.19926/01/210940/6159 ze dne 12.2.2001, den vzniku dle listiny, právní moc dne 19.2.2001, kterým se mění a doplňuje rozhodnutí 89797/98/210940/5699

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

Stavba: bez čp/če na parc. St. 289

Listina Rozh.správce daně o zřiz.zást.práva (§ 72 zák.č.337/92 Sb.) 19926/2001.

POLVZ:9/2001

Z-4500009/2001-509

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

## D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

## o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Stavba: bez čp/če na parc. St. 289

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice, kód: 509.

strana 1

