ZNALECKÝ POSUDEK

č. 10/4887/2017

o obvyklé ceně - nemovitosti ev.č.38 se st.p.č.53 a vedlejšími stavbami,venkovními úpravami a studnou na oploceném pozemkem charakterem kultury „trvalý travní porost" s porosty pp.č.50/1 k.ú.Malhostice,obec Rytně nad Bílinou,okres Teplice.

Objednavatel znaleckého posudku: KOVA Group a.s.
nám.Kinských 767
150 00 Praha 5

Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny pro účely insolvenčního řízení a nařízení veřejné dražby.

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 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. a č. 443/2016 Sb., podle stavu ke dni 20.7.2017 znalecký posudek vypracoval:

František Rubáš
Fojtovická 1875
415 01 Teplice

Počet stran: 26 včetně titulního listu a 4 stran příloh. Objednavateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Teplicích 29.7.2017

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O obvyklé ceně - nemovitosti ev.č.38 se st.p.č.53,vedlejšími stavbami venkovními úpravami a studnou na pozemku „trvalý travní porost" pp.č.50/1 s porosty k.ú.Malhostice,vedeno na LV č.177.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Nemovitost ev.č.38
Adresa předmětu ocenění:	Malhostice 417 62 Rtyně nad Bílinou
Kraj:	Ústecký
Okres:	Teplice
Obec:	Rtyně nad Bílinou
Katastrální území:	Malhostice
Počet obyvatel:	790

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 060,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	III	0,70
O5. Dopravní obslužnost obce: Bez dopravní obslužnosti (zastávka mimo zastavěné území obce)	IV	0,70
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_i * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6$ = **138,00 Kč/m²**

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 20.7.2017 za přítomnosti spolumajitelky Vlasty Durdovičové.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KÚ pro Ústecký kraj, katastrální pracoviště Teplice ze dne 5.1.2017
- kopie katastrální mapy
- údaje o stáří domu z pozemkové knihy KÚ Teplice, KV č.38 Malhostice
- údaje sdělené spoluvlastnicí nemovitosti
- zjištění na místě samém

5. Vlastnické a evidenční údaje

LV č.177 pro k.ú. Malhostice,vlastník Durdovič Jan 1/2,Durdovičová Vlasta 1/2.

6. Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící objekt nad křižovatkou místní komunikace na konci velkého rybníka v části Malhostice v prostoru pod svahem silnice Teplice - Ústí n/L.

7. Obsah znaleckého posudku

1. Nemovitost ev. č.38 nákladovým způsobem.
2. Vedlejší stavby:
3. Plot dřevěný laťový na dřevěné nebo ocelové sloupky.
4. Plot z prken omítaných na sraz na dřev. nebo ocelové sloupky
5. Podezdívka z lomového kamene, spárovan, římsa betonová, výška do 60 cm
6. Vrátka dřevěná vč. sloupků
7. Schodiště betonové
8. Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 10 cm
9. Žumpa zděná z cihel
10. Vodovodní přípojka.
11. Studna.
12. Objekt ev.č.38 výnosovou metodou.
13. Pozemky.
14. Porosty okrasné rostliny.
15. Porosty lesní.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

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. 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. a č. 443/2016Sb., 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: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,01
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluvl. 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: Bez vlivu	II	0,00
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: V ostatních případech	VI	0,80
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:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0,642}$

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0,990}$

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: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,02
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 částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	-0,02
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m	I	-0,07
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

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,899}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,577}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,890}$

1. Nemovitost ev. č.38 nákladovým způsobem.

Jedná se o samostatně stojící,zděný objekt se dvěma nadzemními podlažími.

Z hlediska stavebního zákona - na LV je budova zapsána jako „jiná stavba" s číslem evidenčním,nikoliv jako stavba pro bydlení či individuální rekreaci.

Z hlediska ocenění (adresa vlastníka na LV) slouží stavba k trvalému bydlení a z hlediska stavebního zákona splňuje všechny podmínky kategorie „rodinný dům".

V přízemí je vstupní verand,obývací pokoj s KK a sociální zařízení - koupelna s WC,přístup dřevěným schodištěm do 2.NP se třemi pokoji.

Základy kamenné,neizolované,obvodové zdivo cihelné s přesahující tloušťkou 45 cm.Stropy dřevěné trámové s podhledem,krov dřevěný pultový s plechovou,z části opravenou živičnou krytinou a částečným zinkovým oplechováním.Omítky vnitřní vápenné štukové,venkovní vápenné hladké.Podlahy v přízemí betonové a částečně s keramickou dlažbou,v patře dřevěné prkenné.Okna dřevěná zdvojená,dveře dřevěné do obíjených zárubní.V sociální m zařízení keramické obklady.Vytápění elektrickými přímotopy a na tuhá paliva.Teplá voda z elektrického boileru.V KK elektrický sporák.Elektroinstalace 220/380V.Jiné prvky objekt neobsahuje.

Další prvky jsou popsány v indexech vybavení.

Stáří nemovitosti 70 let s technickou životností 100 let.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	s plochou střechou
Počet nadzemních podlaží:	se dvěma nadzemními podlažími
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m²]
1.NP + zádveří	10,00*6,10+2,00*6,10	=	73,20
2.NP	10,00*6,10+2,00*6,10*0,5	=	67,10

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
1.NP + zádveří	73,20 m²	2,70 m
2.NP	67,10 m²	2,70 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m³]
1.NP + zádveří	(10,00*6,10+2,00*6,10)*(2,70)	=	197,64 m³
2.NP	(10,00*6,10+2,00*6,10*0,5)*(2,70)	=	181,17 m³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP + zádveří	NP	197,64 m³
2.NP	NP	181,17 m³
Obestavěný prostor - celkem:		378,81 m³

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	mělké založení bez izolace	P	100
2. Zdivo	zděné tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Střecha	živičná, svařovaná, vícevrstvá	S	100
5. Krytina	živičná	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	vápenné, štukové	S	100
8. Fasádní omítky	vápenné omítky	S	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	běžné keramické obklady	S	100
11. Schody	dřevěné	S	100
12. Dveře	náplňové	S	100
13. Okna	dřevěná, zdvojená	S	100

14. Podlahy obytných místností	prkenný povrch	P	100
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	S	100
16. Vytápění	přímotopy	S	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	chybí	C	100
19. Rozvod vody	ocelové trubky, studená i teplá voda	S	100
20. Zdroj teplé vody	bojler	S	100
21. Instalace plynu	chybí	C	100
22. Kanalizace	žumpa	S	100
23. Vybavení kuchyně	elektrický sporák s plotýnkami	S	100
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC	S	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní	krb	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. Zdivo	S	22,30	100	1,00	22,30
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Střecha	S	5,20	100	1,00	5,20
5. Krytina	S	3,20	100	1,00	3,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100	1,00	0,80
7. Vnitřní omítky	S	6,20	100	1,00	6,20
8. Fasádní omítky	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnější obklady	C	0,40	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	P	2,20	100	0,46	1,01
15. Podlahy ostatních místností	S	1,10	100	1,00	1,10
16. Vytápění	S	4,40	100	1,00	4,40
17. Elektroinstalace	S	4,10	100	1,00	4,10
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,00	100	1,00	3,00
20. Zdroj teplé vody	S	1,80	100	1,00	1,80
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	2,80	100	1,00	2,80
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	5,10	100	1,00	5,10
25. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40
26. Ostatní	S	3,60	100	1,00	3,60
Součet upravených objemových podílů					93,48
Koeficient vybavení K_4:					**0,9348**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m^3]:	=	2 150,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,9348

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1630
Základní cena upravená [Kč/m³]	=	**3 477,79**
Plná cena: 378,81 m³ * 3 477,79 Kč/m³	=	**1 317 421,63 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 70 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 70 / 100 = 70,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 70,0 % / 100)	*	0,300
Nákladová cena stavby CS_N	=	**395 226,49 Kč**
Koeficient pp	*	0,890
Cena stavby CS	=	**351 751,58 Kč**
Nemovitost ev. č.38 nákladovým způsobem. - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	**351 751,58 Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 1
Nemovitost ev. č.38 nákladovým způsobem. - zjištěná cena	=	**351 751,58 Kč**

2. Vedlejší stavby:

Dřevěné jednostraně obité konstrukce s plochou dřevěnou střechou s lepenkovou krytinou,bez oplechování.Dveře dřevěné,nebo volný vstup,bez oken.Podlaha dřevěné.Ostatní konstrukce jsou popsány v indexech zatřídění.

Opotřebení odborným odhadem.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ F
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová
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		[m²]
přístřešek na dříví	3,00*3,00	=	9,00
králíkárna	2,00*1,50	=	3,00
dílna	4,00*1,50	=	6,00

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	**Zastavěná. plocha**	**Konstr. výška**
přístřešek na dříví	9,00 m²	2,00 m
králíkárna	3,00 m²	2,00 m
dílna	6,00 m²	2,00 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m³]
přístřešek na dříví	(3,00*3,00)*(2,00)	=	18,00 m³
králíkárna	(2,00*1,50)*(2,00)	=	6,00 m³
dílna	(4,00*1,50)*(2,00)	=	12,00 m³

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

Název	**Typ**	**Obestavěný prostor**
přístřešek na dříví	NP	18,00 m³
králíkárna	NP	6,00 m³
dílna	NP	12,00 m³
Obestavěný prostor - celkem:		36,00 m³

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	chybí	C	100
2. Obvodové stěny	jednostranně obíjené	S	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	svařované pásy	S	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	nátěry	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	dřevěná	S	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	C	8,30	100	0,00	0,00
2. Obvodové stěny	S	31,90	100	1,00	31,90
3. Stropy	S	21,20	100	1,00	21,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,10	100	1,00	11,10
6. Klempířské práce	C	1,60	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,00	100	1,00	6,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
10. Okna	C	1,40	100	0,00	0,00

11. Podlahy	S	10,80	100	1,00	10,80
12. Elektroinstalace	C	4,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					84,70
Koeficient vybavení K_4:					**0,8470**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m³]	=	970,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	0,8470
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,1130
Základní cena upravená [Kč/m³]		=	**1 388,82**
Plná cena:	36,00 m³ * 1 388,82 Kč/m³	=	**49 997,52 Kč**

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: roků		
Opotřebení: 80,000 %	-	39 998,02 Kč
Nákladová cena stavby CS_N	=	**9 999,50 Kč**
Koeficient pp	*	0,890
Cena stavby CS	=	**8 899,56 Kč**
Vedlejší stavby: - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	**8 899,56 Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 1
Vedlejší stavby: - zjištěná cena	=	**8 899,56 Kč**

3. Plot dřevěný laťový na dřevěné nebo ocelové sloupky.

Horní oplocení zahrady.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.6. Plot dřevěný laťový na dřevěné nebo ocelové sloupky

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Výměra:

75,00*2,00 = 150,00 m² pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17):	[Kč/m²]	=	435,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,3490
Základní cena upravená cena [Kč/m²]		=	**817,45**
Plná cena:	150,00 m² * 817,45 Kč/m²	=	**122 617,50 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 40 = 100,0 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %		
Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	=	**18 392,63 Kč**
Koeficient pp	*	0,890
Cena stavby CS	=	**16 369,44 Kč**
Plot dřevěný laťový na dřevěné nebo ocelové sloupky. - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	**16 369,44 Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 1
Plot dřevěný laťový na dřevěné nebo ocelové sloupky. - zjištěná cena	=	**16 369,44 Kč**

4. Plot z prken omítaných na sraz na dřev. nebo ocelové sloupky

Uliční oplocení na podezdívce.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.6.1. Plot z prken omítaných na sraz na dřev. nebo ocelové sloupky

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Výměra:

75,00*2,00 = 150,00 m^2 pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m^2]	=	337,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3490
Základní cena upravená cena [Kč/m^2]	=	**633,29**
Plná cena: 150,00 m^2 * 633,29 Kč/m^2	=	**94 993,50 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 40 = 100,0 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %		
Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	=	**14 249,03 Kč**
Koeficient pp	*	0,890
Cena stavby CS	=	**12 681,64 Kč**
Plot z prken omítaných na sraz na dřev. nebo ocelové sloupky - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	**12 681,64 Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 1
Plot z prken omítaných na sraz na dřev. nebo ocelové sloupky - zjištěná cena	=	**12 681,64 Kč**

5. Podezdívka z lomového kamene, spárovan, římsa betonová, výška do 60 cm

Podezdívka uličního plotu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	13.14. Podezdívka z lomového kamene, spárovan, římsa betonová, výška do 60 cm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Délka:	75,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 200,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3490
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	**2 255,04**
Plná cena: 75,00 m * 2 255,04 Kč/m	=	**169 128,- Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 60 / 60 = 100,0 %		
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %		
Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	=	**25 369,20 Kč**
Koeficient pp	*	0,890
Cena stavby CS	=	**22 578,59 Kč**
Podezdívka z lomového kamene, spárovan, římsa betonová, výška do 60 cm - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	**22 578,59 Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 1
Podezdívka z lomového kamene, spárovan, římsa betonová, výška do 60 cm - zjištěná cena	=	**22 578,59 Kč**

6. Vrátka dřevěná vč. sloupků

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	14.1. Vrátka dřevěná vč. sloupků
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Výměra:	1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	1 270,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3490
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	**2 386,58**
Plná cena: 1,00 ks * 2 386,58 Kč/ks	=	**2 386,58 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 40 = 100,0 %
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)	* 0,150
Nákladová cena stavby CS_N	= **357,99 Kč**
Koeficient pp	* 0,890
Cena stavby CS	= **318,61 Kč**
Vrátka dřevěná vč. sloupků - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	= **318,61 Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem	* 1 / 1
Vrátka dřevěná vč. sloupků - zjištěná cena	= **318,61 Kč**

7. Schodiště betonové

Vstupní schody od vrátek k verandě s mezipodestou.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 12.4. Schodiště betonové
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242

Délka:
1,50*2*6 = 18,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	= 225,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	* 0,8000
Koeficient změny cen staveb K_j (příl. č. 41 - dle SKP):	* 2,3330
Základní cena upravená cena [Kč/m]	= **419,94**
Plná cena: 18,00 m * 419,94 Kč/m	= **7 558,92 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 60 = 66,7 %

Koeficient opotřebení: (1- 66,7 % / 100)	* 0,333
Nákladová cena stavby CS_N	= **2 517,12 Kč**
Koeficient pp	* 0,890
Cena stavby CS	= **2 240,24 Kč**
Schodiště betonové - zjištěná cena	= **2 240,24 Kč**

8. Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 10 cm

Vstup od vrátek ke schodům,mezipodesta a vchod do verandy.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	8.2.1. Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 10 cm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211

Výměra:
1,50*3,00+1,50*1,50+3,00*3,00 = 15,75 m^2

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m^2]	=	235,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2720
Základní cena upravená cena [Kč/m^2]	=	**427,14**
Plná cena: 15,75 m^2 * 427,14 Kč/m^2	=	**6 727,46 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 60 = 66,7 %

Koeficient opotřebení: (1- 66,7 % / 100)	*	0,333
Nákladová cena stavby CS_N	=	**2 240,24 Kč**
Koeficient pp	*	0,890
Cena stavby CS	=	**1 993,81 Kč**
Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 10 cm - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	**1 993,81 Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 1
Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 10 cm - zjištěná cena	=	**1 993,81 Kč**

9. Žumpa zděná z cihel

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	2.3.2. Žumpa zděná z cihel
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2223

Výměra:
2,00*2,00*1,80 = 7,20 m^3 obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m^3]	=	2 150,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3370
Základní cena upravená cena [Kč/m^3]	=	**4 019,64**
Plná cena: 7,20 m^3 * 4 019,64 Kč/m^3	=	**28 941,41 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 60 / 60 = 100,0 %
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	=	**4 341,21 Kč**
Koeficient pp	*	0,890
Cena stavby CS	=	**3 863,68 Kč**
Žumpa zděná z cihel - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	**3 863,68 Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 1
Žumpa zděná z cihel - zjištěná cena	=	**3 863,68 Kč**

10. Vodovodní přípojka.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 1.1.1. Přípojka vody DN 25 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Délka: 5,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	340,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3490
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	**638,93**
Plná cena: 5,00 m * 638,93 Kč/m	=	**3 194,65 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 60 = 66,7 %

Koeficient opotřebení: (1- 66,7 % / 100)	*	0,333
Nákladová cena stavby CS_N	=	**1 063,82 Kč**
Koeficient pp	*	0,890
Cena stavby CS	=	**946,80 Kč**
Vodovodní přípojka. - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	**946,80 Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 1
Vodovodní přípojka. - zjištěná cena	=	**946,80 Kč**

11. Studna.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19
Typ studny: kopaná

Hloubka studny:	5,00 m
Ruční čerpadlo:	1 ks
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:			
hloubka:	5,00 m * 1 950,- Kč/m	+	9 750,- Kč
Základní cena celkem		=	**9 750,- Kč**
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,3490
Upravená cena studny		=	**18 322,20 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 75 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 75 / 100 = 75,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 75,0 % / 100)	*	0,250
	=	**4 580,55Kč**

Ocenění čerpadel

ruční čerpadlo:	1 ks * 1 210,- Kč/ks	+	1 210,- Kč
Základní cena čerpadel celkem		=	1 210,- Kč
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41):		*	2,3490
		=	2 273,83 Kč
opotřebení čerpadel	75,0 %	*	0,250
		=	568,46 Kč

Upravená cena čerpadel	+	**568,46 Kč**
Nákladová cena stavby CS_N	=	**5 149,01 Kč**
Koeficient pp	*	0,890
Cena stavby CS	=	**4 582,62 Kč**
Studna. - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	**4 582,62 Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 1
Studna. - zjištěná cena	=	**4 582,62 Kč**

12. Objekt ev.č.38 výnosovou metodou.

Popis objektu je proveden v nákladové části.Objekt je bez rozvojových možností.

Ocenění staveb nákladovým způsobem

Objekt ev.č.38.

Popis objektu je proveden v nákladové části.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny
	1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	s plochou střechou
Počet nadzemních podlaží:	se dvěma nadzemními podlažími
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m²]
1.NP+zádveří	10,00*6,10+2,00*6,10	=	73,20
2.NP	10,00*6,10+2,00*6,10*0,5	=	67,10

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
1.NP+zádveří	73,20 m²	2,70 m
2.NP	67,10 m²	2,70 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m³]
1.NP+zádveří	(10,00*6,10+2,00*6,10)*(2,70)	=	197,64 m³
2.NP	(10,00*6,10+2,00*6,10*0,5)*(2,70)	=	181,17 m³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP+zádveří	NP	197,64 m³
2.NP	NP	181,17 m³
Obestavěný prostor - celkem:		378,81 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Zdivo	S	22,30	100	1,00	22,30
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Střecha	S	5,20	100	1,00	5,20
5. Krytina	S	3,20	100	1,00	3,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100	1,00	0,80
7. Vnitřní omítky	S	6,20	100	1,00	6,20
8. Fasádní omítky	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnější obklady	S	0,40	100	1,00	0,40
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
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	1,10	100	1,00	1,10
16. Vytápění	S	4,40	100	1,00	4,40
17. Elektroinstalace	S	4,10	100	1,00	4,10
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60
19. Rozvod vody	S	3,00	100	1,00	3,00
20. Zdroj teplé vody	S	1,80	100	1,00	1,80
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	2,80	100	1,00	2,80
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	5,10	100	1,00	5,10
25. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40
26. Ostatní	S	3,60	100	1,00	3,60
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K_4:					**1,0000**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m^3]:	=	2 150,-
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):	*	2,1630
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	**3 720,36**
Plná cena: 378,81 m^3 * 3 720,36 Kč/m^3	=	**1 409 309,57 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 75 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 75 / 100 = 75,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 75,0 % / 100)	*	0,250
Objekt ev.č.38. - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	**352 327,39 Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 1

Objekt ev.č.38. - zjištěná cena	=	**352 327,39 Kč**

Rekapitulace nákladových cen:

Objekt ev.č.38.	=	352 327,39 Kč
Nákladové ceny - celkem	=	**352 327,39 Kč**

Ocenění výnosovým způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu: Bytové domy netypové
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 4,50 %

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m^2]	Nájemné [Kč/m^2/rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
veranda	6,00	2,-	1,-	12,-
OP+KK	51,00	1 176,47	5 000,-	60 000,-
sociální zařízení	3,00	4,-	1,-	12,-
3 pokoje 2.NP	63,00	952,38	5 000,-	60 000,-
Výnosy celkem				120 024,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor:	=	120 024,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 8 784,82 Kč
- výměra stavebního pozemku: 73,00 m^2
- skutečně zastavěná plocha: 73,00 m^2
- cena skutečně zastavěné plochy: 8 784,82 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:	-	439,24 Kč
Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:		
120 024,00 * 40 %	-	48 009,60 Kč
Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5:	=	71 575,16 Kč
Míra kapitalizace 4,50 %	/	4,50 %
Cena stanovená výnosovým způsobem	=	**1 590 559,10 Kč**

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: F) Změny okolí a podmínek s negativním dopadem na poptávku oceňované nemovitosti, nemovitost nemá rozvojové možnosti

Ocenění nákladovým způsobem	CN =	352 327,39 Kč
Ocenění výnosovým způsobem	CV =	1 590 559,10 Kč

Rozdíl	R	=	1 238 231,71 Kč

Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny F):

CV * 0,85	=	1 351 975,24 Kč
Objekt ev.č.38 výnosovou metodou. - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	**1 351 975,24 Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 1

Objekt ev.č.38 výnosovou metodou. - zjištěná cena	=	**1 351 975,24 Kč**

13. Pozemky.

Právní stav je dán LV a je v souladu se skutečným stavem.Pozemek „trvalý travní porost" je v územním celku stavební parcely s vedlejšími stavbami ve svahu nad 15%.Situování JZ.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0{,}990$

Index polohy pozemku $I_P = 0{,}899$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,01
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku nad 15 %; ostatní orientace	II	-0,01
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $\quad \mathbf{I_O = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = 0{,}980}$

Celkový index I $= I_T * I_O * I_P = 0{,}990 * 0{,}980 * 0{,}899 =$ **0,872**

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	138,-	0,872		120,34
§ 9 odst. 4 - jiné pozemky - zahrnuté do úz. plánu, zasíťovaný s nekomerční movitou stavbou				
§ 9 odst. 4, movitá st. nekomerční	138,-	0,872	0,700	84,24

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	53	73,00	120,34	8 784,82
§ 9 odst. 4, movitá st. nekomerční	trvalý travní porost	50/1	3 768,00	84,24	317 416,32

Stavební pozemky - celkem	3 841,00	**326 201,14**

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 50-100 tisíci obyv. - okolí do 3 km:	50 %
Celková úprava ceny:	50,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m2]	JC [Kč/m2]	Úprava [%]	UC [Kč/m2]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	50/1	14068	3 768,00	1,17	50,00	1,76	6 631,68

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6			
Celkem:	3 768,00 m^2		**6 631,68**
Pozemky. - zjištěná cena		=	**332 832,82 Kč**

14. Porosty okrasné rostliny.

Porosty pro výpočet zjednodušeným způsobem tvoří 1/2 plochy pozemku max.1500 m^2.

Okrasné rostliny oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	15 598,00
Celková výměra pozemku	m^2	1 500,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m^2	1 500,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	15 598,00
Cena porostu je ve výši 8,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,085
Cena okrasných rostlin:	=	1 325,83
Porosty okrasné rostliny. - celkem:		**1 325,83 Kč**
Porosty okrasné rostliny. - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	**1 325,83 Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 1
Porosty okrasné rostliny. - zjištěná cena	=	**1 325,83 Kč**

15. Porosty lesní.

Dtto okrasné rostliny.

Lesní porosty oceněné zjednodušeným způsobem: § 45

Název	Výměra [m^2]	Stáří [let]	Bonita	Zakmenění	
	Zastoupení	Jedn. cena [Kč/m^2]		Uprav. jedn. c.	Cena [Kč]
modříny ostatní	1 500,00	60	2	1,00	
	100 %	12,50		12,50	18 750,00
Cena lesního porostu celkem:					18 750,00

Porosty lesní. - celkem:		**18 750,- Kč**
Porosty lesní. - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	**18 750,- Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 1

Porosty lesní. - zjištěná cena	=	**18 750,- Kč**

C. REKAPITULACE nemovitosti nákladovou metodou

1. Nemovitost ev. č.38 nákladovým způsobem.	351 751,60 Kč
2. Vedlejší stavby:	8 899,60 Kč
3. Plot dřevěný laťový na dřevěné nebo ocelové sloupky.	16 369,40 Kč
4. Plot z prken omítaných na sraz na dřev. nebo ocelové sloupky	12 681,60 Kč
5. Podezdívka z lomového kamene, spárovan, římsa betonová, výška do 60 cm	22 578,60 Kč
6. Vrátka dřevěná vč. sloupků	318,60 Kč
7. Schodiště betonové	2 240,20 Kč
8. Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 10 cm	1 993,80 Kč
9. Žumpa zděná z cihel	3 863,70 Kč
10. Vodovodní přípojka.	946,80 Kč
11. Studna	4 582,62 Kč
12. Pozemky	332 832,82 Kč
14. Porosty okrasné rostliny.	1 325,80 Kč
15. Porosty lesní.	18 750,- Kč

Výsledná cena-nákladovou metodou - 779 135 10 Kč

D.Výsledná cena- výnosovou metodou 1 351 975,20 Kč

Průměrná tržní hodnota obvyklé ceny nemovitosti z podílů výnosové metody činí 1 065 555,- Kč

Dle ustanovení zákona č.151/1997 Sb. „O oceňování majetku" se hodnota při poskytování stejné nebo obdobné nemovitosti řídí cenou obvyklou v místě a čase.

Z této definice vyplývá stanovení výše obvyklé ceny nemovitosti věci použitím porovnávací metody s cenou nemovitých věcí v místě a čase prodaných.

Protože není k dispozici veřejná systémová databáze nedávno prodaných obdobných nemovitostí byl proveden následující rozbor:

Silné stránky nemovitých věcí: - **neexistují** (vyjadřuje výnosová metoda).

Slabé stránky nemovitých věcí: - **špatná poloha nemovitosti,špatná využitelnost nemovitosti,špatná občanská vybavenost,dopravní spojení,morální opotřebení,omezení vlastnických práv** (vyjadřuje nákladová metoda).

Na základě cen určených metodou administrativní a výnosovou s přihlédnutím ke stavu věci a porovnáním,odhaduji obvyklou cenu nemovité věci v místě a čase průměrnou tržní hodnotou sníženou o 10% vyjadřující slabé stránky nemovité věci.

Obvyklá cena nemovitosti ev.č.38 Malhostice obec Rtyně n/Bílinou činí v místě a čase 960 000 Kč

V Teplicích 29.7.2017

František Rubáš
Fojtovická 1875
415 01 Teplice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.7.2.

E. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 10.4.1979 č.j. Spr. 1478/79 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady spec. nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 10/4887/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 10/4887/2017.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.01.2017 02:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSUL 46 INS 14237 / 2016 pro Michal Kalenský, JUDr.

es: CZ0426 Teplice Obec: 567809 Rtyně nad Bílinou

mí: 743097 Malhostice List vlastnictví: 177

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

tník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
nické právo		
rdovič Jan, Malhostice 38, 41501 Rtyně nad Bílinou	580414/1233	1/2
rdovičová Vlasta, Malhostice č.ev. 38, 41501 Rtyně nad linou	635927/0544	1/2

vitosti

zemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
53	73	zastavěná plocha a nádvoří		
učástí je stavba: Malhostice, č.e. 38, jiná st.				
avba stojí na pozemku p.č.: St. 53				
50/1	3768	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond

ná práva - Bez zápisu

ezení vlastnického práva

ztahu

ění pro Povinnost k

tavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
hledávka ve výši 675,85 Kč s příslušenstvím

TA Auto, s.r.o., Vyskočilova	Parcela: St. 53	Z-5144/2010-509
/1a, Michle, 14000 Praha 4,	Parcela: 50/1	Z-5144/2010-509
ČO: 60112743		

na Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Brno-město, 030 EX-6745/2009 -10 ze dne 02.06.2010. Právní moc ke dni 22.06.2010.

Z-5144/2010-509

lí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

tavní právo soudcovské
hledávka ve výši 270.570 Kč s příslušenstvím, vznik dne 12.8.2011

sní správa sociálního	Parcela: St. 53	Z-15412/2011-509
zpečení Teplice, Přítkovská	Parcela: 50/1	Z-15412/2011-509
6/44, Trnovany, 41502 Teplice		

na Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva 48 E-64/2011 -13 ze dne 26.09.2011. Právní moc ke dni 02.11.2011.

Z-15412/2011-509

lí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

tavní právo soudcovské
hledávka ve výši 222.001 Kč s příslušenstvím, vznik dne 12.12.2011

sní správa sociálního	Parcela: St. 53	Z-4685/2012-509
zpečení Teplice, Přítkovská	Parcela: 50/1	Z-4685/2012-509
6/44, Trnovany, 41502 Teplice		

na Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva 49 E-108/2011 -17 ze dne 12.01.2012. Právní moc ke dni 22.02.2012.

Z-4685/2012-509

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *05.01.2017 02:55:02*

Okres: CZ0426 Teplice Obec: 567809 Rtyně nad Bílinou

Kat.území: 743097 Malhostice List vlastnictví: 177

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

Typ vztahu
Oprávnění pro *Povinnost k*

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- Zástavní právo soudcovské
  pohledávky ve výši 20.772 Kč s příslušenstvím, den vzniku 24.9.2012

Okresní správa sociálního zabezpečení Teplice, Přítkovská 1576/44, Trnovany, 41502 Teplice	Parcela: St. 53	Z-14758/2012-509
	Parcela: 50/1	Z-14758/2012-509

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva 48 E-91/20 -11 ze dne 15.10.2012. Právní moc ke dni 22.11.2012.

Z-14758/2012-509

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
  pohledávky ve výši 17.629,52 Kč s příslušenstvím

Home Credit a.s., Nové sady 996/25, Staré Brno, 60200 Brno, RČ/IČO: 26978636	Parcela: St. 53	Z-243/2013-509
	Parcela: 50/1	Z-243/2013-509

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorsk úřad Brno-venkov 59EX-2570/2006 -45 ze dne 07.01.2012.

Z-243/2013-509

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
  pohledávky ve výši 20.577 Kč s příslušenstvím

Česká pojišťovna a.s., Spálená 75/16, Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 45272956	Parcela: St. 53	Z-789/2013-509
	Parcela: 50/1	Z-789/2013-509

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorsk úřad Liberec 36 Ex-1289/2007 -28 ze dne 15.01.2010. Právní moc ke dni 18.02.2012.

Z-789/2013-509

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
  pohledávky ve výši 191.000 Kč s příslušenstvím

Mejstřík Miroslav, Ke Zdibům 135/18, Březiněves, 18200 Praha 8, RČ/IČO: 390204/098	Parcela: St. 53	Z-865/2013-509
	Parcela: 50/1	Z-865/2013-509

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorsk úřad Cheb 074 EX-05768/2009 -074 ze dne 25.01.2013.

Z-865/2013-509

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
  pohledávka ve výši 254.028 Kč s příslušenstvím

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Okresní správa sociálního zabezpečení Teplice, Přítkovská 1576/44, Trnovany, 41502 Teplice	Parcela: St. 53	V-874/2015-509
	Parcela: 50/1	V-874/2015-509

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *05.01.2017 02:55:02*

es: CZ0426 Teplice — Obec: 567809 Rtyně nad Bílinou

mí: 743097 Malhostice — List vlastnictví: 177

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

tahu

ění pro — *Povinnost k*

na Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) č.j. 45010-220/8030/02.02.2015-00195/6/LS-1 ze dne 02.02.2015. Právní účinky zápisu ke dni 05.02.2015. Zápis proveden dne 27.02.2015.
V-874/2015-509

í k 05.02.2015 08:49

avní právo z rozhodnutí správního orgánu
nledávka ve výši 22.727 Kč včetně příslušenství
á republika, RČ/IČO: 00000001- Parcela: St. 53 V-2940/2016-509
vykonává: Okresní správa Parcela: 50/1 V-2940/2016-509
álního zabezpečení Teplice,
kovská 1576/44, Trnovany, 41502
ice

na Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) č.j. 45010-220/8030/19.05.2016-01507/LS/55/16-1 ze dne 19.05.2016. Právní účinky zápisu ke dni 23.05.2016. Zápis proveden dne 14.06.2016.
V-2940/2016-509

í k 23.05.2016 10:17

tavní právo z rozhodnutí správního orgánu
1/2 nemovitosti, pohledávka ve výši 231.327 Kč
á republika, RČ/IČO: 00000001- Durdovič Jan, Malhostice 38, 41501 Rtyně nad Bílinou, RČ/IČO: 580414/1233
, vykonává: Okresní správa
álního zabezpečení Teplice, Parcela: St. 53 V-5307/2016-509
kovská 1576/44, Trnovany, 41502 Parcela: 50/1 V-5307/2016-509
ice

na Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) 45010-220/8030/06.09.2016-02617/LS/067/16-1 ze dne 06.09.2016. Právní účinky zápisu ke dni 09.09.2016. Zápis proveden dne 04.10.2016.
V-5307/2016-509

lí k 09.09.2016 12:49

ízení exekuce

Durdovič Jan, Malhostice 38, 41501 Rtyně nad Bílinou, RČ/IČO: 580414/1233
Z-7379/2003-509

na Usnesení soudu o nařízení exekuce 14 Nc-9316/2002 -6 ze dne 06.08.2002; uloženo na prac. Teplice
Z-7379/2003-509

ízení exekuce

Durdovič Jan, Malhostice 38, 41501 Rtyně nad Bílinou, RČ/IČO: 580414/1233
Z-8615/2003-509

na Usnesení soudu o nařízení exekuce 14 Nc-9974/2003 -4 ze dne 19.11.2003; uloženo na prac. Teplice
Z-8615/2003-509

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *05.01.2017 02:55:02*

Okres: CZ0426 Teplice Obec: 567809 Rtyně nad Bílinou

Kat.území: 743097 Malhostice List vlastnictví: 177

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

Typ vztahu
Oprávnění pro *Povinnost k*

- **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

Parcela: St. 53 Z-2403/2005-509
Parcela: 50/1 Z-2403/2005-509

Listina Exekuční příkaz Exekutorského úřadu Cheb 074 Ex-869/2003 -29 ze dne 16.03.2005.
Z-2403/2005-509

Související zápisy
Dražební vyhláška

Z-5124/2016-509

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání 074 EX-00869/2003 -246 o odročení na neurčito ze dne 14.09.2016. Právní účinky zápisu ke dni 14.09.2016. Zápis proveden dne 05.10.2016; uloženo na prac. Teplice
Z-5124/2016-509

- **Nařízení exekuce**

Durdovič Jan, Malhostice 38, 41501 Rtyně nad Bílinou
RČ/IČO: 580414/1233
Z-6643/2006-509

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 14 Nc-11260/2004 -6 ze dne 27.10.2004; uloženo n prac. Teplice
Z-6643/2006-509

- **Nařízení exekuce**

Durdovič Jan, Malhostice 38, 41501 Rtyně nad Bílinou
RČ/IČO: 580414/1233
Z-8769/2009-509

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 46 Nc-923/2008 -6 ze dne 02.01.2009; uloženo na prac. Teplice
Z-8769/2009-509

- **Nařízení exekuce**

Durdovičová Vlasta, Malhostice č.ev. 38, 41501 Rtyně nad Bílinou, RČ/IČO: 635927/0544
Z-8769/2009-509

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 46 Nc-923/2008 -6 ze dne 02.01.2009; uloženo na prac. Teplice
Z-8769/2009-509

- **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

Parcela: St. 53 Z-9063/2009-509
Parcela: 50/1 Z-9063/2009-509

Listina Exekuční příkaz Exekutorský úřad Cheb 074 EX-05768/2009 -009 ze dne 19.06.2009.
Z-9063/2009-509

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *05.01.2017 02:55:02*

res: CZ0426 Teplice — Obec: 567809 Rtyně nad Bílinou

emí: 743097 Malhostice — List vlastnictví: 177

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

ztahu mění pro	Povinnost k
řízení exekuce	
	Durdovič Jan, Malhostice 38, 41501 Rtyně nad Bílinou, RČ/IČO: 580414/1233 Z-14218/2009-509
tina Usnesení soudu o nařízení exekuce 45 Nc-1059/2009 -5 ze dne 27.04.2009; uloženo na prac. Teplice	Z-14218/2009-509
ekuční příkaz k prodeji nemovitosti	
	Parcela: St. 53 Z-16992/2009-509 Parcela: 50/1 Z-16992/2009-509
ina Exekuční příkaz Exekutorský úřad Plzeň-město 094 EX-10466/2009 -007 ze dne 05.10.2009.	Z-16992/2009-509
ekuční příkaz k prodeji nemovitosti	
	Parcela: St. 53 Z-21269/2009-509 Parcela: 50/1 Z-21269/2009-509
ina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Liberec 36 Ex-1289/2007 -20 ze dne 27.10.2009.	Z-21269/2009-509
ízení exekuce	
oudní exekutor Mgr. Homola Jaroslav	
	Durdovičová Vlasta, Malhostice č.ev. 38, 41501 Rtyně nad Bílinou, RČ/IČO: 635927/0544 Z-5142/2010-509
ina Usnesení soudu o nařízení exekuce 45 Nc-2784/2009 -14 ze dne 10.11.2009; uloženo na prac. Teplice	Z-5142/2010-509
kuční příkaz k prodeji nemovitosti	
	Parcela: St. 53 Z-5143/2010-509 Parcela: 50/1 Z-5143/2010-509
ina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno-město 030 EX-6745/2009 -11 ze dne 02.06.2010.	Z-5143/2010-509
kuční příkaz k prodeji nemovitosti	
	Parcela: St. 53 Z-11238/2012-509 Parcela: 50/1 Z-11238/2012-509
lna Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Písek 117 EX-2144/2012 - 6 ze dne 04.09.2012.	

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *05.01.2017 02:55:02*

Okres: CZ0426 Teplice Obec: 567809 Rtyně nad Bílinou

Kat.území: 743097 Malhostice List vlastnictví: 177

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

Typ vztahu
Oprávnění pro *Povinnost k*

Z-11238/2012-509

o Nařízení exekuce
soudní exekutor Pazderka Stanislav JUDr.
Durdovič Jan, Malhostice 38, 41501 Rtyně nad Bílinou, RČ/IČO: 580414/1233

Z-11329/2012-509

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 64 EXE-515/2012 -8 ze dne 17.07.2012; uloženo na prac. Teplice

Z-11329/2012-509

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

Durdovičová Vlasta, Malhostice č.ev. 38, 41501 Rtyně nad Bílinou, RČ/IČO: 635927/0544

Z-4917/2016-509

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku KSUL 46 INS-14237/2016 -A-14 ze dne 01.09.2016. Právní účinky zápisu ke dni 01.09.2016. Zápis proveden dne 06.09.2016; uloženo na prac. Teplice

Z-4917/2016-509

Jiné zápisy

Typ vztahu
Oprávnění pro *Povinnost k*

› Podán návrh na naříz.výkonu rozh.zřízením soudc.zástav.práva
u Okresního soudu v Teplicích dne 9.5.2003
Parcela: 50/1 Z-3553/2003-509
Parcela: St. 53 Z-3553/2003-509

Listina Oznámení o podání návrhu na naříz.výkonu rozh.zřízením soudc.zást.pr. 35 E-587/2003 -8 ze dne 22.05.2003.

Z-3553/2003-509

Plomby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Kupní smlouva V11 3282/1996 ze dne 29.11.1996. Právní účinky vkladu ke dni 10.12.1996.
POLVZ:23/1996 Z-5200023/1996-509

Pro: Durdovič Jan, Malhostice 38, 41501 Rtyně nad Bílinou *RČ/IČO:* 580414/1233
Durdovičová Vlasta, Malhostice č.ev. 38, 41501 Rtyně nad Bílinou 635927/0544

o Rozsudek soudu o vypořádání SJM Krajský soud v Ústí nad Labem 12Co-1168/2013 -102 ze dne 24.09.2014. Právní moc ke dni 15.11.2014. Právní účinky zápisu ke dni 01.06.2016. Zápis proveden dne 24.06.2016.

V-3239/2016-509

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *05.01.2017 02:55:02*

kres: **CZ0426 Teplice** Obec: **567809 Rtyně nad Bílinou**

emí: **743097 Malhostice** List vlastnictví: **177**

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

na

o: **Durdovič Jan, Malhostice 38, 41501 Rtyně nad Bílinou** *RČ/IČO:* **580414/1233**

Durdovičová Vlasta, Malhostice č.ev. 38, 41501 Rtyně nad Bílinou **635927/0544**

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
50/1	**14068**	**3768**

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

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

strální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice, kód: 509.

tovil: *Vyhotoveno: 05.01.2017 02:56:27*

ý úřad zeměměřický a katastrální - SCD