

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 13026-248/2021

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad Litoměřice JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., soudní exekutor Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice
Číslo jednací:	124 EX 8568/16-231
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení
Obor, odvětví, specializace:	Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Bor č.p. 30, okres Tachov
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	26.01.2021
Zpracováno ke dni:	26.01.2021
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecký ústav v oboru ekonomika, ceny a odhady - nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 19 stran textu včetně titulního listu a 14 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 19.02.2021

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Usnesením soudního exekutora JUDr. Ondřeje Mareše, LL.M., Exekutorský úřad Litoměřice, ze dne 07.12.2020, č.j. 124 EX 8568/16-231, byl ustanoven znalecký ústav XP invest, s.r.o. vyhotovením znaleckého posudku ke stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 pozemku parc. č. st. 27/1 včetně stavby rodinného domu č.p. 30 (RD na parcele č. st. 27/1, st. 27/3, st. 27/4) a pozemku parc. č. st. 27/2 jehož součástí je stavba bez čp/če, zem. stavba, zapsané na LV 181 pro katastrální území Čechkovice, obec Bor, okres Tachov.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné informace, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a stanovení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z katastru nemovitostí, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí

3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost., V procesu výběru a hodnocení výše uvedených zdrojů byla provedena kontrola jejich věrohodnosti s kladným výsledkem.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.30, obec Bor
Adresa předmětu ocenění:	Bor č.p. 30, okres Tachov

Kraj: Plzeňský kraj
Okres: Tachov
Obec: Bor
Katastrální území: Čečkovice
Počet obyvatel: 4 486
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **778,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význ m obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, v dovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{373,00 \text{ Kč/m}^2}$

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření bylo provedeno dne 26.01.2021. Nařízené prohlídce nebyl povinný ani jiné osoby přítomny, obhlídka nemovitostí byla provedena z vně objektu, stavebně technický stav se dohaduje dle vizuálního posouzení stavby, užitná plocha stavby se dovozuje dle plochy zastavěné a podlažnosti budovy. Dále byly pro potřeby znaleckého posudky využity veřejně dostupné zdroje dat.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Kouklová Ludmila, Erbenova 541, Nové Město, 33701 Rokycany - podíl 1/4

Zajíček Josef, Čečkovice 30, 34802 Bor - podíl 1/4

Zajíček Petr, Čečkovice 30, 34802 Bor - podíl 1/4

Zajíčková Věra, Čečkovice 30, 34802 Bor - podíl 1/4

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. st. 27/1 včetně stavby rodinného domu č.p. 30 (RD na parcele č. st. 27/1, st. 27/3, st. 27/4) a pozemek parc. č. st. 27/2 jehož součástí je stavba bez čp/če, zem. stavba zapsané na LV 181 pro katastrální území Čečkovice, obec Bor, okres Tachov.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu. Rodinný dům je situovaný částečně na pozemcích odlišných vlastníků - tato skutečnost je řádně zapsána v katastru nemovitostí.

5. Celkový popis nemovitosti

Místnímu šetření nebyl povinný vlastník či jiné osoby přítomny, obhlídka nemovitostí byla provedena z vně objektu, stavebně technický stav se dohaduje dle vizuálního posouzení stavby, užitná plocha stavby se dovozuje dle plochy zastavěné a podlažnosti budovy. Dále byly pro potřeby znaleckého posudky využity veřejně dostupné zdroje dat.

Oceňovaný rodinný dům byl postaven jako samostatný objekt a má jedno nadzemní podlaží. Dům má pravděpodobně částečné podsklepení, v části se zřejmě nachází půda, vrchní patro se nachází pod střechou a předpokládám jej obytné. Objekt byl postaven odhadem ve 30. letech 20. století.

Základy má dům pravděpodobně kamenné, konstrukce objektu je cihlová, tloušťka stěn je cca do 45 cm a stropy předpokládám dřevěné trámové, klasické polospalné. Tvar střechy je sedlový, v části omezen polovalbou, v části vysutého patra nad verandou je střecha valbová. Střešní krytina je tvořena eternitovými šablonami a klempířské prvky jsou plechové. Vnější omítky jsou břizolitové a stavba není zateplena.

Podlahová plocha odhadem dle plochy zastavěné do 150 m². Podlahová plocha vč. příslušenství (vedlejší stavba) činí cca 209 m².

Dům má dřevěná špaletová okna. Obytné prostory jsou orientovány na severovýchod, severozápad, jihovýchod, jihozápad. Vnitřní vybavení se předpokládá standardní bez nadstandardních prvků. Koupelna a WC vybavena pravděpodobně standardní sanitou, předpokládá se standardní kuchyňská linka, vnitřní dveře pravděpodobně dřevěné či náplňové plné a prosklené, zárubně dřevěné nebo ocelové. Podlahy prkenné, případně betonové se standardními pochozími krytinami (PVC, lino, koberce, dlažba apod.).

Z inženýrských sítí se předpokládá pouze napojení na elektřinu a vodovod. Kanalizace svedena do jímky. Předpokládá se centrální vytápění pomocí kotle ve stavbě, případně lokálními kamny.

Stav domu je dle vizuálního posouzení spíše v zanedbaném původním stavu. Hlavní konstrukční prvky se předpokládají v dobrém stavu, střecha zastaralá, střešní krytina dožitá. Okna původní dožitá. Prvky krátkodobé životnosti, vnitřní vybavení včetně vnitřních rozvodů a napojení na síť se předpokládají dožité či v mezním stavu. Rodinný dům se pro účely ocenění uvažuje před rekonstrukcí.

Součástí ocenění jsou pozemky parc. č. st. 27/1 a st. 27/2. V oploceném funkčním celku se stavbou se však nachází další pozemky, které nejsou předmětem ocenění. Pozemky jsou mírně svažité, oplocené pletivem do ocelových sloupků. Porosty okrasné. K objektu lze přijet bez problému po zpevněné obecní cestě. Parkovací možnosti jsou na vlastním pozemku, případně v těsné blízkosti objektu. Součástí je vedlejší stavba - zděná kolna stavebně navazující na objekt RD částečně na parc. č. st. 27/1 a částečně na parc. č. 27/2. Stavba vizuálně v zanedbaném stavu s dožitými konstrukčními prvky, k rekonstrukci.

Objekt je postaven ve střední části malé vesnice Čechovice, která náleží k městu Bor, od kterého je vzdálená cca 2 km severně. Dostupnost obchodů v obci Bor je dostačující - vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody. V místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí pozemku je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, jsou zde nejdůležitější úřady, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti a v obci je pobočka České pošty.

Dům je postaven v lokalitě se zvýšenými zplodinami z automobilové dopravy, v docházkové vzdálenosti od objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Je zde zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav.

V místě je pouze zastávka autobusových spojů.

Dle dostupných informací se lokalita nachází v obvodu obce se zvýšeným indexem kriminality.

Na listu vlastnictví jsou k oceňovanému spoluvlastnickému podílu zapsána omezení vlastnického práva a jiné záznamy (exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, zahájení exekuce - Zajíček Josef), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Dům byl postaven v roce	30. léta 20. století
	Zdroj informace o době výstavby	odhadem
	Rozsah rekonstrukce domu	---
	Základy	kamenné
	Konstrukce	cihlová
	Stropy	dřevěné trámové
	Tloušťka stěn	45 cm
	Střecha	polovalbová, valbová
	Krytina střechy	eternitové šablony
	Klempířské prvky	plechové
	Vnější omítky	břízolitové
	Vnitřní omítky	nezjištěno - předpoklad: vápenocementové
	Typ oken v domě	špaletová
	Orientace oken obytných místností	severovýchod, severozápad, jihovýchod, jihozápad
	Vybavení koupelny	nezjištěno - předpoklad: klasická vana, umyvadlo
	Toaleta	nezjištěno - předpoklad: klasická toaleta
	Vstupní dveře	dřevěné

	Typ zárubní	nezjištěno - předpoklad: ocelové nebo dřevěné
	Vnitřní dveře	nezjištěno - předpoklad: dřevěné či náplňové
	Osvětlovací technika	nezjištěno - předpoklad: lustry
	Kuchyňská linka	nezjištěno - předpoklad: klasická linka, sporák
	Dispozice RD	jednobytový dům
	Popis místností a rozměry v m ²	Podlahová plocha činí odhadem dle plochy zastavěné 150 m ² . Podlahová plocha vč. příslušenství činí 209 m ² .
	Elektřina	nezjištěno - předpoklad: ano
	Vodovod	nezjištěno - předpoklad: ano
	Svod splašek	nezjištěno - předpoklad: jímka
	Plynovod	nezjištěno - předpoklad: ne
	Řešení vytápění v domě	nezjištěno - předpoklad: kotel na tuhá paliva
	Topná tělesa	nezjištěno - předpoklad: závěsné radiátory
	Řešení ohřevu vody	nezjištěno
	Podlahy v domě	nezjištěno - předpoklad: prkna, beton, dlažba, lino, PVC, koberce apod.
	Popis stavu rodinného domu	před rekonstrukcí
Popis pozemku	Vady rodinného domu	zdivo: zastaralý prvek okna: zastaralý prvek podlahy: zastaralý prvek vybavení: zastaralý prvek rozvody: zastaralý prvek střecha: zastaralý prvek
	Trvalé porosty	okrasné dřeviny
	Venkovní stavby	vedlejší stavba - zděná kolna
	Sklon pozemku	mírně svažité
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků
Popis okolí	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	střední část obce
	Vybavenost	dostupnost obchodů v obci Bor je dostačující - vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody. V místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí pozemku je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, jsou zde nejdůležitější úřady, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti a v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	dům je postaven v lokalitě se zvýšenými zplodinami z automobilové dopravy, v docházkové vzdálenosti od objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Je zde zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav.
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů, parkování na vlastním pozemku

	Sousedé a kriminalita	dle dostupných informací se lokalita nachází v obvodu obce se zvýšeným indexem kriminality.
Věcná břemena	nebyla zjištěna	
Další informace	Na listu vlastnictví jsou k oceňovanému spoluvlastnickému podílu zapsána omezení vlastnického práva a jiné záznamy (exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, zahájení exekuce - Zajíček Josef), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.	

6. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 26.01.2021 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Obvyklou cenou 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 trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových.

D. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 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., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 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: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - stavba RD částečně na pozemku s odlišným vlastnictvím	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: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,879}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,930}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00

2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,08
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - .	II	0,00

11

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,850}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,747}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,791}$$

1. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Plzeňský kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	90 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 880,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.PP:	12,40*8,10	=	100,44 m ²
Vrchní stavba:	12,40*8,10+4,30*2,40+7,00*2,15	=	125,81 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	100,44 m ²	2,60 m
Vrchní stavba:	125,81 m ²	2,90 m

Obestavěný prostor

1.PP:	(12,40*8,10)*(2,60)	=	261,14 m ³
Vrchní stavba:	(12,40*8,10+4,30*2,40+7,00*2,15)*(2,90)	=	364,85 m ³
Zastřešení:	(12,40*8,10)*3,80/2	=	190,84 m ³
	(5,80*2,40/(2,40+1,60))*4,30*2,40/2	+=	24,33 m ³
	(5,80*2,40/(2,40+1,60))*4,30*1,60/2	+	

$$\frac{(5,80 \cdot 1,60 / (2,40 + 1,60)) \cdot 4,30 \cdot 1,60 / 6}{4,30 \cdot 1,60 \cdot 2,40 / 2} - = \underline{\underline{841,16 \text{ m}^3}}$$

Obestavěný prostor - celkem:

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	125,81 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	226,25 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 1,80	

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice 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 sítě (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: bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m ²	I	-0,01
12. Kriterium 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 stáří 90 let:

$$s = 1 - 0,005 \cdot 90 = \mathbf{0,550}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

12

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \cdot V_{13} \cdot 0,600 = \mathbf{0,510}$$

Nemovitá věc není součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 0,879**

Index polohy pozemku **I_P = 0,850**

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC \cdot I_v = 1\,880,- \text{ Kč/m}^3 \cdot 0,510 = 958,80 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP \cdot ZCU \cdot I_T \cdot I_P = 841,16 \text{ m}^3 \cdot 958,80 \text{ Kč/m}^3 \cdot 0,879 \cdot 0,850 = 602\,579,62 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{602\,579,62 \text{ Kč}}$$

2. Vedlejší stavba

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
Vrchní stavba	11,00*7,35 =	80,85 2,60 m
		80,85 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	Vrchní stavba (11,00*7,35)*(2,60) =	210,21
Z	Zastřešení (11,00*7,35)*4,00/2 =	161,70
Obestavěný prostor - celkem:		371,91 m³

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	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	19,30	100	1,00	19,30
4. Krov	S	10,80	100	1,00	10,80
5. Krytina	S	6,90	100	1,00	6,90
6. Klempířské práce	S	1,90	100	1,00	1,90
7. Úprava povrchů	S	4,90	100	1,00	4,90
8. Schodiště	S	3,80	100	1,00	3,80
9. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
10. Okna	S	1,00	100	1,00	1,00
11. Podlahy	S	6,80	100	1,00	6,80
12. Elektroinstalace	S	4,90	100	1,00	4,90
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):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,2850

Základní cena upravená [Kč/m³]

Plná cena:	371,91 m ³ * 2 856,25 Kč/m ³	=	2 856,25
		=	1 062 267,94 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 90 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 105 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 90 / 105 = 85,7 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Vedlejší stavba - zjištěná cena

3. Stavební pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = 0,930

Index polohy pozemku I_P = 0,850

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
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

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 0,930 * 1,000 * 0,850 = 0,791$$

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/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	373,-	0,791		295,04

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 27/1	234	295,04	69 039,36
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 27/2	43	295,04	12 686,72
Stavební pozemky - celkem			277		81 726,08

Stavební pozemky - zjištěná cena celkem = **81 726,08 Kč**

4. Porosty

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název	Jedn. cena [Kč / jedm.]	Úpravy [%]	Stáří	Počet / Výměra
Typ			Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
na pozemku p.č.: st. 27/1			40 roků	2,00 ks
Jehličnaté stromy I	15 840,-		15 840,-	31 680,-
Součet:				31 680,-
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	1,000
Celkem - okrasné rostliny			=	23 760,- Kč

Porosty - zjištěná cena celkem = **23 760,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **834 100,- Kč**

II) Ocenění tržním porovnáním

Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům č. 30, obec Bor

Rodinný dům Čečkovice č.p. 30 obec Bor					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Bor, okres Tachov	150 m ² , podsklepený: částečně	Před rekonstrukcí	277 m ²	Hodnocen typ stavby, předpoklad dožité vybavení, zděná kolna, hodnocena kvalita pozemku, venk. úprav, stavba částečně na pozemku odl. vlastníka
1	Staré Sedliště, okres Tachov	190 m ² , Patrový	Dobrý	273 m ²	Obdobný typ stavby, započaty opravy vnitřního vybavení, bez vedlejších staveb, pozemek obdobný.
2	Velký Malahov, okres Domažlice	175 m ² , Přízemní	Dobrý	1071 m ²	Jednopodlažní dům, započaty opravy vnitřního vybavení, kolna, lepší pozemek.
3	Částkov, okres Tachov	150 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	647 m ²	Jednopodlažní dům, dožité vybavení, garáž, kolna, lepší pozemek.

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² užitné plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	6.842,11 Kč	Nepoužit	6.842,11 Kč	0.80	0.98	1.15	0.99	1.07	1.00	0.9551	7.163,76 Kč
2	5.714,29 Kč	Nepoužit	5.714,29 Kč	0.70	0.99	1.10	1.30	1.04	1.00	1.0306	5.544,62 Kč
3	9.000,00 Kč	Nepoužit	9.000,00 Kč	0.70	1.00	1.00	1.26	1.02	1.00	0.8996	10.004,45 Kč
Celkem průměr											7.570,94 Kč
Minimum											5.544,62 Kč
Maximum											10.004,45 Kč
Směrodatná odchylka - s											2.257,62 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											5.313,32 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											9.828,56 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: K1 diferencuje polohu nemovitostí s ohledem na velikost a vybavenost obce, případně dostupnost do větších měst a faktickou situaci nemovitostí. K2 vyjadřuje prodejnost s ohledem na velikost objektu. K3 diferencuje rozdíly mezi stavebně technickým stavem nemovitostí. K4 diferencuje velikosti pozemků. K5 zohledňuje další vlastnosti, zejm. typ a možnosti využití stavby, vybavení a vnitřní součásti stavby, příslušenství a vedlejší stavby, kvalitu pozemku a venkovních úprav, přístup, část stavby na pozemku odlišného vlastníka apod.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

$$7.570,94 \text{ Kč/m}^2$$

*

$$\underline{150,00 \text{ m}^2}$$

$$= 1.135.641 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$1.136.000,-- \text{ Kč}$$

Ocenění dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Rodinný dům Čečkovice č.p. 30 obec Bor					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Bor, okres Tachov	150 m ² , podsklepený: částečné	Před rekonstrukcí	277 m ²	Hodnocen typ stavby, předpoklad dožité vybavení, zděná kolna, hodnocena kvalita pozemku, venk. úprav, stavba částečně na pozemku odl. vlastníka
1	Staré Sedliště, okres Tachov	190 m ² , Patrový	Dobrý	273 m ²	Obdobný typ stavby, započaty opravy vnitřního vybavení, bez vedlejších staveb, pozemek obdobný.
2	Velký Malahov, okres Domažlice	175 m ² , Přízemní	Dobrý	1071 m ²	Jednopodlažní dům, započaty opravy vnitřního vybavení, kolna, lepší pozemek.
3	Částkov, okres Tachov	150 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	647 m ²	Jednopodlažní dům, dožité vybavení, garáž, kolna, lepší pozemek.

Výpočet relace dle čl. 8 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	6.842,11	-	6.842,11
2	5.714,29	-	5.714,29
3	9.000,00	-	9.000,00
Maximální hodnota		9.000,00	(případ č.3)
Minimální hodnota		5.714,29	(případ č.2)
Relace min vs. max hodnoty		1,5750	OK
Aritmetický průměr		7.185,47	

Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Rodinný dům Čečkovice č.p. 30 obec Bor						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Bor, okres Tachov	150 m ² , podsklepený: částečné	Před rekonstrukcí	277 m ²	Hodnocen typ stavby, předpoklad dožité vybavení, zděná kolna, hodnocena kvalita pozemku, venk. úprav, stavba částečně na pozemku odl. vlastníka	X
1	Staré Sedliště, okres Tachov	190 m ² , Patrový	Dobrý	273 m ²	Obdobný typ stavby, započaty opravy vnitřního vybavení, bez vedlejších staveb, pozemek obdobný.	3
2	Velký Malahov, okres Domažlice	175 m ² , Přízemní	Dobrý	1071 m ²	Jednopodlažní dům, započaty opravy vnitřního vybavení, kolna, lepší pozemek.	3
3	Částkov, okres Tachov	150 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	647 m ²	Jednopodlažní dům, dožité vybavení, garáž, kolna, lepší pozemek.	2

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	6.842,11	-	6.842,11	3	20.526,33
2	5.714,29	-	5.714,29	3	17.142,87
3	9.000,00	-	9.000,00	2	18.000,00
Mezisoučet				8	55.669,20
<u>Celkem</u>					<u>6.958,65</u>

Základní cena: 6.958,65 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$6.958,65 * 1,1000 = 7.654,52 \text{ Kč/m}^2$$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

$$7.654,52 \text{ Kč/m}^2$$

$$\underline{\quad \quad \quad * 150,00 \text{ m}^2}$$

$$= 1.148.178,00 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$1.148.000,-- \text{ Kč}$$

E. REKAPITULACE

I) Ocenění dle platného cenového předpisu	834.100,-- Kč
II) Ocenění tržním porovnáním	
– Výsledek dle srovnávací metody	1.136.000,-- Kč
– Výsledek dle metodiky ÚZSVM	1.148.000,-- Kč

O d ů v o d n ě n í :

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro stanovení výsledné obvyklé ceny. Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně, a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenou zjištěnou a cenami tvořenými tržním porovnáním. Zároveň statisticky vyhodnocovaná data, která jsou využívána pro ocenění dle oceňovacího předpisu, nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.) a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit. Výsledná cena zjištěná podle oceňovacího předpisu neodpovídá tržní realitě a uvažuje se bez vlivu na výsledné stanovení obvyklé ceny.

Znalec provedl kontrolu postupu podle § 52 písm. a) - e) vyhl. č. 503/2020 Sb. v platném znění.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol: Usnesením soudního exekutora JUDr. Ondřeje Mareše, LL.M., Exekutorský úřad Litoměřice, ze dne 07.12.2020, č.j. 124 EX 8568/16-231, byl ustanoven znalecký ústav XP invest, s.r.o. vyhotovením znaleckého posudku ke stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 pozemku parc. č. st. 27/1 včetně stavby rodinného domu č.p. 30 (RD na parcele č. st. 27/1, st. 27/3, st. 27/4) a pozemku parc. č. st. 27/2 jehož součástí je stavba bez čp/če, zem. stavba, zapsané na LV 181 pro katastrální území Čečkovice, obec Bor, okres Tachov.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

1.140.000 Kč

Předmětem znaleckého posudku je ocenění spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 k předmětné nemovitosti. Při případném zpeněžování spoluvlastnického podílu je třeba zohlednit nižší tržní atraktivitu v případě takového prodeje, a proto výše tvrzenou cenu redukuje o 25 %. Obvyklou cenu spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 k předmětné nemovitosti stanovujeme po zaokrouhlení na částku ve výši

214.000 Kč

Slovy: dvěsetčtyřtisíc korun

Ostatní údaje:

- Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.
- Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecký ústav
v oboru ekonomika, ceny a odhady - nemovitosti
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Martin Svoboda, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček
Tel.: +420 737 858 334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 19.02.2021

.....

Martin Svoboda

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s

rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 13026-248/2021 znaleckého deníku.

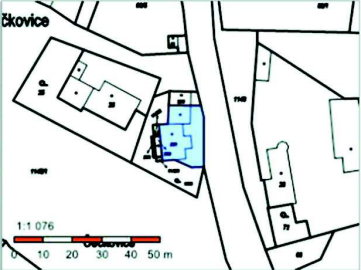
H. SEZNAM PŘÍLOH

- výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, katastrální mapa
- situace nemovitosti v mapě
- fotodokumentace předmětu ocenění
- srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 27/1	
Obec:	Bor [560758]	
Katastrální území:	Čechovice [607321]	
Číslo LV:	181	
Výměra [m ²]:	234	
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí	
Mapový list:	KMD	
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě	
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří	
Stavba na pozemku:	č. p. 30	

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Koucková Ludmila, Erbenova 541, Nové Město, 33701 Rokycany	1/4
Zajíček Josef, Čechovice 30, 34802 Bor	1/4
Zajíček Petr, Čechovice 30, 34802 Bor	1/4
Zajíčková Věra, Čechovice 30, 34802 Bor	1/4

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Zajíček Josef
Zahájení exekuce - Zajíček Petr

📌 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Tachov](#)

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 27/2	
Obec:	Bor [560758]	
Katastrální území:	Čečkovice [607321]	
Číslo LV:	181	
Výměra [m ²]:	43	
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí	
Mapový list:	KMD	
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě	
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří	

Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	zemědělská stavba
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 27/2

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Koucková Ludmila, Erbenova 541, Nové Město, 33701 Rokycany	1/4
Zajíček Josef, Čečkovice 30, 34802 Bor	1/4
Zajíček Petr, Čečkovice 30, 34802 Bor	1/4
Zajíčková Věra, Čečkovice 30, 34802 Bor	1/4

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

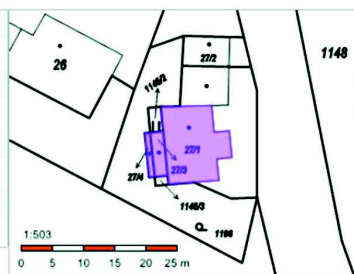
Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Zajíček Josef
Zahájení exekuce - Zajíček Petr
^a Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Tachov](#)

Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 30
Obec:	Bor [560758]
Část obce:	Čečkovice [7323]
Katastrální území:	Čečkovice [607321]
Číslo LV:	181
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 27/1 , st. 27/3 , st. 27/4
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	rodinný dům



Informace z RÚIAN

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Koucká Ludmila, Erbenova 541, Nové Město, 33701 Rokycany	1/4
Zajíček Josef, Čečkovice 30, 34802 Bor	1/4
Zajíček Petr, Čečkovice 30, 34802 Bor	1/4
Zajíčková Věra, Čečkovice 30, 34802 Bor	1/4

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

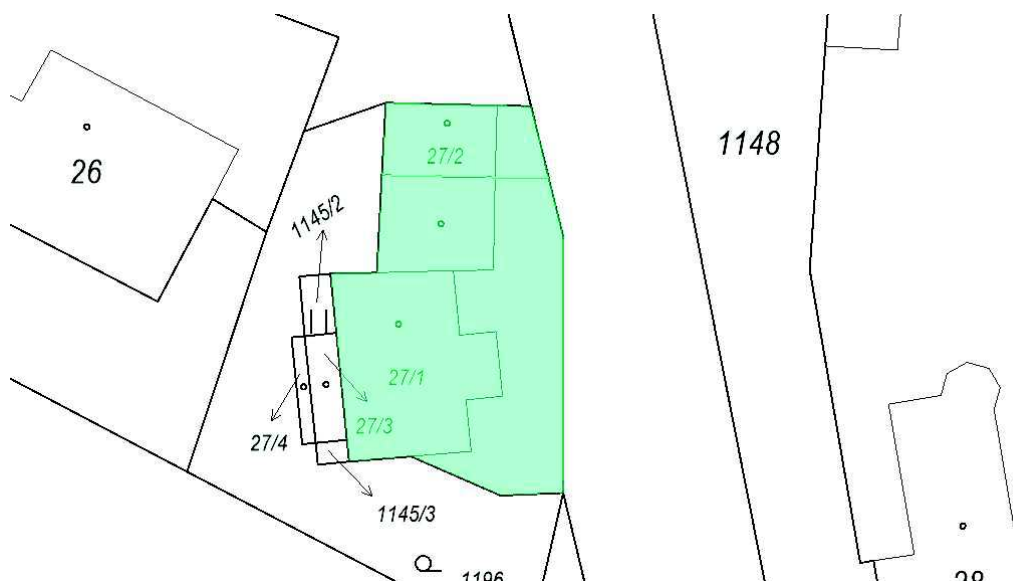
Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

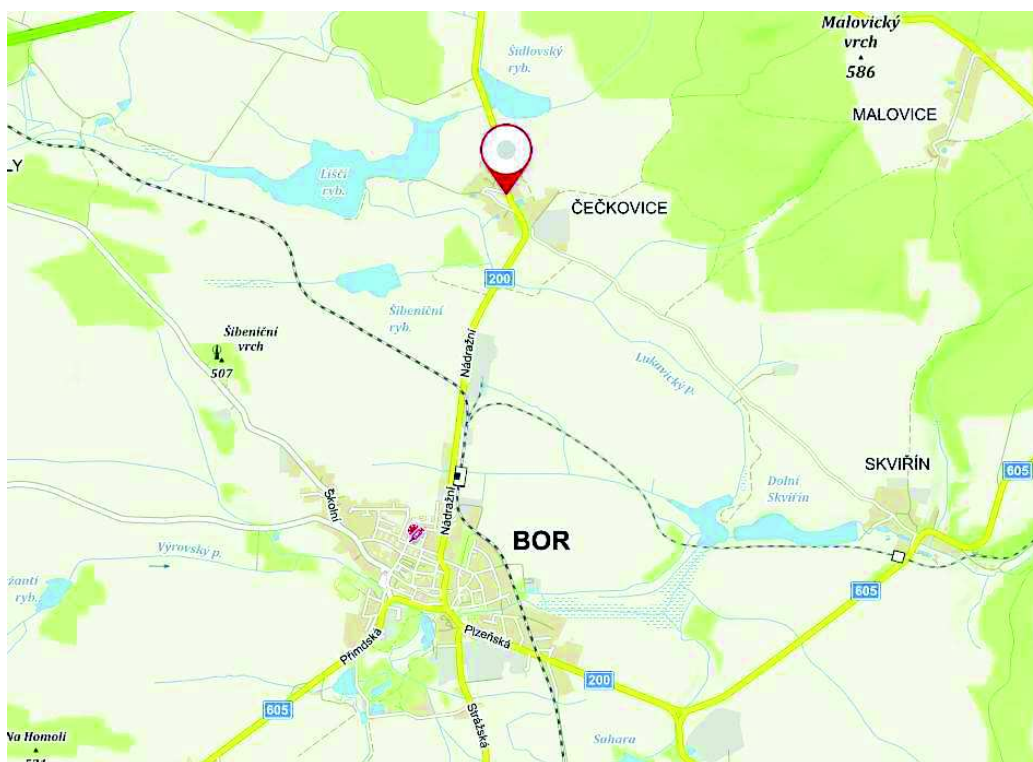
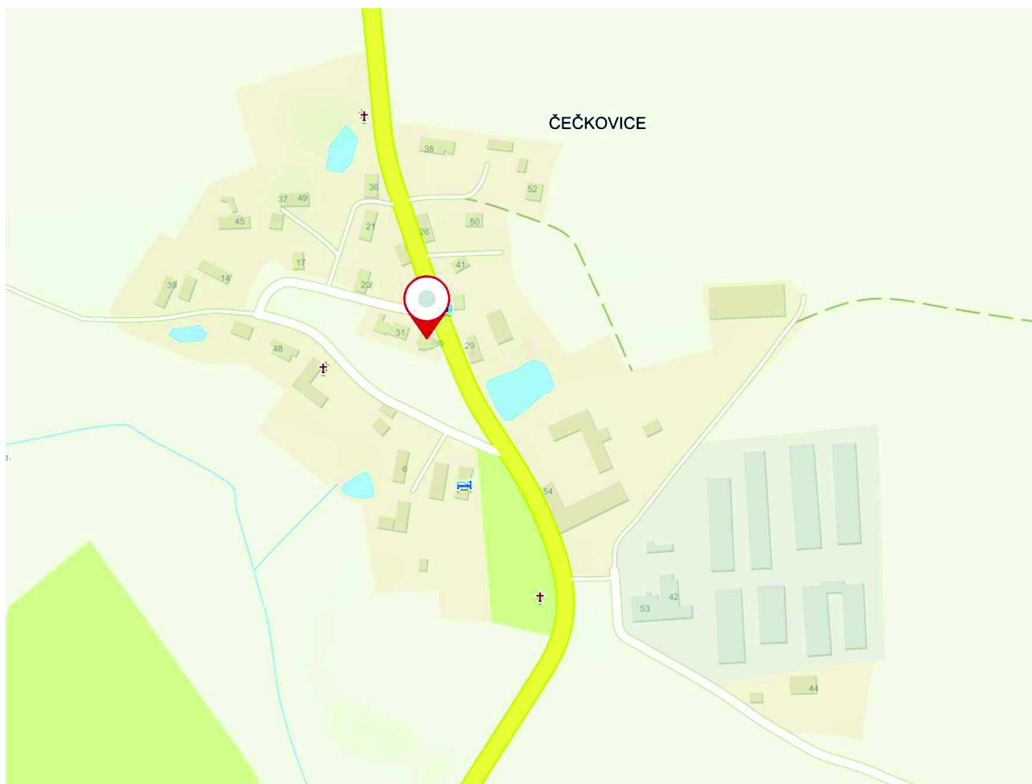
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Zajíček Josef
Zahájení exekuce - Zajíček Petr

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Tachov](#)



Situace nemovitosti v mapě



Pořízená fotodokumentace



Rodinný dům



Rodinný dům



Vedlejší stavby - zeměd. stavba, kolna



Vedlejší stavby - zeměd. stavba, kolna

Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

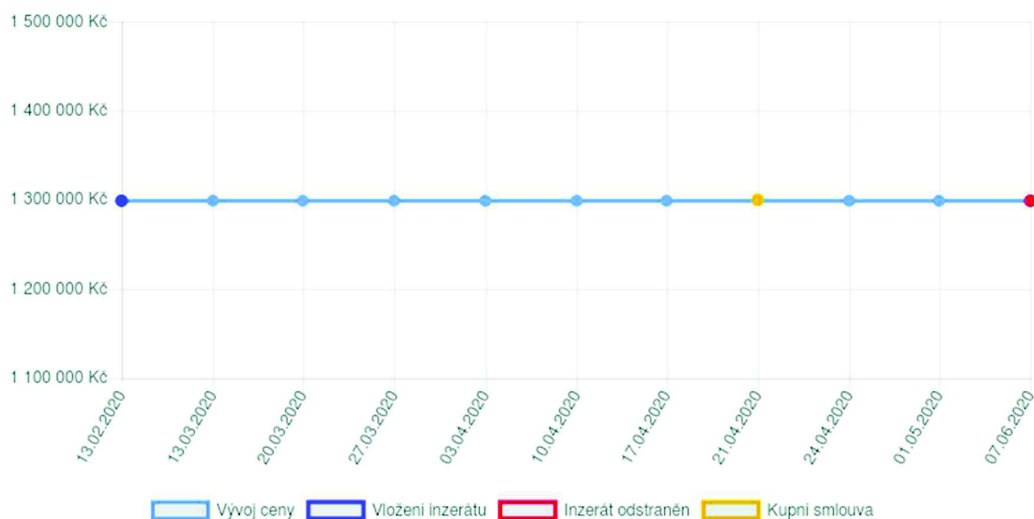


Prodej, Rodinný dům, 190 m², Staré Sedliště č.p. 118, okres Tachov

Celková cena: 1.300.000 Kč

Adresa: Staré Sedliště, okres Tachov

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Staré Sedliště, okres Tachov	Stav objektu	Dobrý
Cena dle kupní smlouvy	1 300 000 Kč	Zastavěná plocha (m2)	130
Kupní smlouva podepsaná dne	21.04.2020	Plocha užitná	190
Číslo řízení	V-1685/2020-410	Plocha přidruženého pozemku	273
Poznámka k ceně	1 299 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně právního servisu	Elektrina	230V
Konstrukce budovy	Cihlová	Voda	Místní zdroj
Typ domu	Patrový	Odpad	Septik

Počet nadzemních podlaží	2	Umístění objektu	Okraj obce
--------------------------	---	------------------	------------

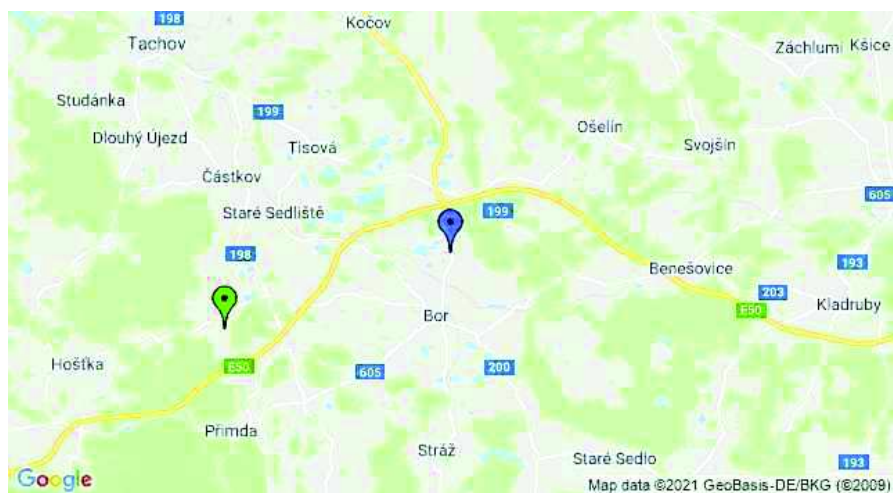
Slovní popis

Nabízíme k prodeji podsklepený rodinný dům v obci Labuť. V přízemí domu se nachází veranda, vstupní chodba, kuchyně spojená s obývacím pokojem, další pokoj a koupelna s WC. V Prvním patře byla započata výstavba dalších pokojů včetně koupelny, které je zapotřebí dokončit. Topení zajišťuje kotel na TP umístěný ve sklepě a krbová kamna v obývacím pokoji. V roce 2010 prošel dům částečnou rekonstrukcí včetně střechy a okapů. Dům stojí na pozemku o výměře 273 m².

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

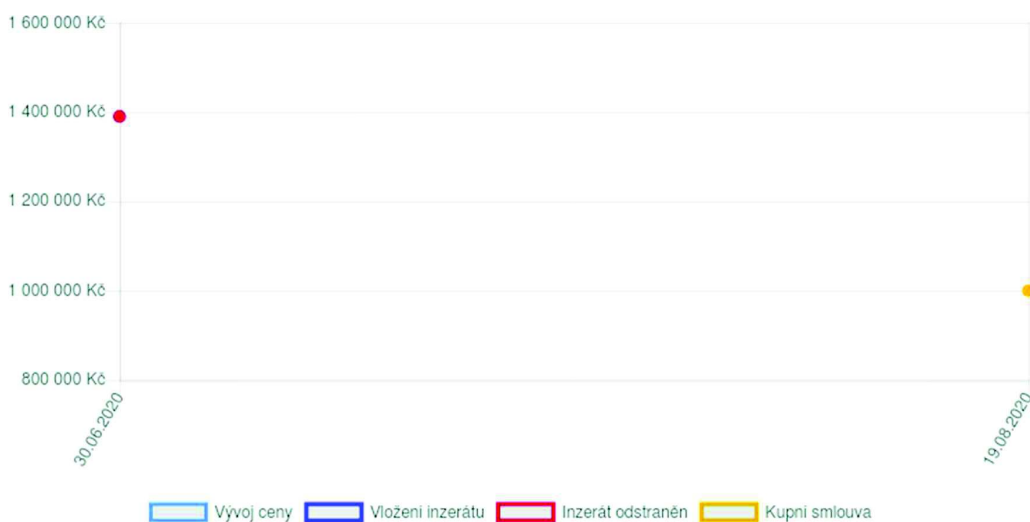


Prodej, Rodinný dům, 175 m², Velký Malahov č.p. 25, okres Domažlice

Celková cena: 1.000.000 Kč

Adresa: Velký Malahov, okres Domažlice

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Velký Malahov, okres Domažlice	Typ domu	Přízemní
Cena dle kupní smlouvy	1 000 000 Kč	Stav objektu	Dobrý
Kupní smlouva podepsaná dne	19.08.2020	Zastavěná plocha (m2)	175
Číslo řízení	V3276/2020-401	Plocha užitná	175
Poznámka k ceně	1 390 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu	Plocha přidruženého pozemku	1071
Konstrukce budovy	Smíšená	Umístění objektu	Centrum obce

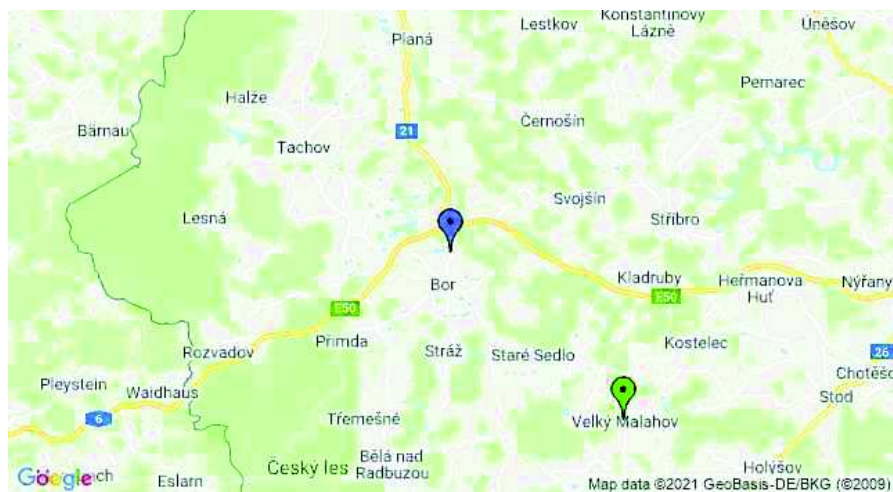
Slovní popis

Nabízíme k prodeji v rámci insolvenčního řízení rodinný dům ve Velkém Malahově. Rodinný dům je nepodsklepený, má jedno nadzemní podlaží a nevyužitou podkrovní. Dům byl od r. 2007 rekonstruován, byla provedena výměna krovy včetně střešní krytiny, osazena plastová okna, rozvedeno podlahové vytápění, provedeny nové podlahy i omítky. Nová koupelna i WC. Chybí dodělat fasáda. Rodinný dům je stáří dle sdělení od roku 1884, v roce 2007 byl rekonstruován a od té doby užíván jako rodinný dům pro bydlení, v roce 2010 vyměněna střešní krytina. Přibližně před rokem došlo v rodinném domě k požáru, který poškodil vnitřní vybavení v oblasti kuchyně, od té doby jsou prováděny opravy poškozených částí domu (okopány a znovu provedeny omítky s perlínkou, nový dřevěný trámový strop v pokoji, částečně sádkartonové podhledy apod.). Na dům navazuje stodola - pův. chlév, kde je nyní technické zázemí - kotelna. Vytápění je podlahové teplovodní kotlem na tuhá paliva s akumulací nádrží a ohřev teplé vody je el. bojlerem. Dům je napojen elektřinou, obecní vodovod, odkanalizování je do ČOV s přepadem do kanalizace. Plyn zaveden není.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace



**Prodej, Rodinný dům, 150 m², Částkov
č.p. 62, okres Tachov**

Celková cena: 1.350.000 Kč

Adresa: Částkov, okres Tachov

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Částkov, okres Tachov	Počet nadzemních podlaží	1
Cena dle kupní smlouvy	1 350 000 Kč	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Kupní smlouva podepsaná dne	30.03.2020	Zastavěná plocha (m2)	100
Číslo řízení	V-1352/2020-410	Plocha užitná	150
Poznámka k ceně	1 350 000 Kč za nemovitost	Podlahová plocha	150
Konstrukce budovy	Smíšená	Plocha přidruženého pozemku	647
Typ domu	Přízemní	Umístění objektu	Okraj obce

Slovní popis

Dovoluji si Vám nabídnout k prodeji rodinný dům v obci Částkov u Tachova. Výměrová plocha pozemků činí 747 m². Předmětem prodeje je dům (s navazující garáží a zděnou kolnou) a zahrada. Přízemí domu tvoří veranda, chodba, kuchyň, obývací pokoj, pracovna, koupelna a dvě technické místnosti. Podkroví je vhodné k vybudování půdní vestavby. Objekt je vytápěn lokálně, je napojen na elektřinu (220 V, 380 V) a veřejný vodovod. Dům je určen k rekonstrukci. Obec Částkov leží 6 km od dálničního přivaděče (exit Mlýnec) a 6 km od okresního města Tachov, ve kterém se nachází veškerá občanská vybavenost. Z obce je zajištěné pravidelné autobusové spojení.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost