ZNALECKÝ POSUDEK

č. 5654-261/2018

O ceně podílu o velikosti 1/6 pozemku p.č.St.164, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 308 m^2, jehož součástí je rodinný dům v obci Božičany č.p.130, včetně příslušenství, vše zapsáno na LV č.54 pro k.ú.Božičany



Objednatel znaleckého posudku: Exekutorský úřad Olomouc,
Mgr. Svatopluk Šůstek
Pavelčákova 14
779 00 Olomouc

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny pro účely dražby 185EX-1497/2007

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., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 10.12.2018 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Jan Šíma
Hostkovice 46
783 57 Tršice
telefon: 602719124
e-mail: hon.sima@seznam.cz

Počet stran: 34 včetně titulního listu. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Tršicích 10.12.2018

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

stanovení obvyklé ceny podílu o velikosti 1/6 pozemku p.č.St.164, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 308 m^2, jehož součástí je rodinný dům v obci Božičany č.p.130, včetně příslušenství, vše zapsáno na LV č.54 pro k.ú.Božičany

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění:	Božičany 130 362 25 Božičany
LV:	54
Kraj:	Karlovarský
Okres:	Karlovy Vary
Obec:	Božičany
Katastrální území:	Božičany
Počet obyvatel:	603

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 979,00 Kč/m^2**

Koeficienty obce

Název koeficientu	**č.**	**P_i**
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,70
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a	IV	0,90

ambulantní zdravotní zařízení, nebo základní škola)

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = **793,00 Kč/m^2**

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 10.12.2018 za přítomnosti znalce a p.Štefana Timka.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- LV č.54 pro k.ú.Božičany
- kopie snímku katastrální mapy
- mapa oblasti
- statistické údaje o obcích ČR

5. Vlastnické a evidenční údaje

Pavel Timko, č. p. 130, 362 25 Božičany, podíl: 5 / 6

Štefan Timko, č. p. 130, 362 25 Božičany, podíl: 1 / 6

odpovídají skutečnosti

6. Dokumentace a skutečnost

rozpory nezjištěny

7. Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitost je samostatně stojící objekt rodinného domu, podsklepený, s jedním nadzemním podlažím a podkrovím. Je zděný a dřevěný, střecha je sklonitá s krytinou z pálené tašky, bleskosvod je instalován, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Okna jsou dřevěná a plastová, vnitřní dveře jsou standardní, podlahy jsou z dlažby a parket. Schody jsou celodřevěné,

WC jsou splachovací. Koupelny s vanou, sprchový kout, umyvadla. Kuchyně s linkami, sporák. Vytápění je v přízemí ústřední, elektrický kotel, alternativně kotel na pevná paliva, v podkroví pouze kamínka. Teplá voda je z boileru. Dispozičně jde o dva byty 3+1. Objekt je napojen na elektřinu, veřejný vodovod a kanalizaci do jímky. Dům je přibližně z roku 1930, bez zásadních oprav či rekonstrukcí, pouze modernizace přízemního bytu. Stav objektu je zhoršený, údržba nedostatečná. Podkrovní byt je neužívatelný.

8. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

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

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

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

Stanovení tržní hodnoty

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

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

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

Metoda výnosová

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

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

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

9. Obsah znaleckého posudku

1. Pozemek s rodinným domem

1.1. Oceňované pozemky

1.2. Rodinný dům

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	**č.**	**P_i**
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - nucený prodej	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
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 $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0,843}$

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1,010}$

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: Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,050}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P}$ = **0,885**

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P}$ = **1,061**

1. Pozemek s rodinným domem

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T = 1,010}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P = 1,050}$

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

Index omezujících vlivů $\mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = \mathbf{1,000}$

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P$ = 1,010 * 1,000 * 1,050 = **1,061**

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění			Zákl. cena [Kč/m^2]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří						
§ 4 odst. 1			793,-	1,061		841,37
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]		Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.164	308	841,37		259 141,96
Stavební pozemek - celkem			308			**259 141,96**

1.2. Rodinný dům

Objekt byl částečně změřen, částečně byty rozměry převzaty z mapových podkladů

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ N
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná
Podsklepení:	podsklepená
Podkroví:	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1121
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m^2]
1.PP	248,8	=	248,80
1.NP	17,23+248,8	=	266,03
podkroví	266,03	=	266,03

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.PP	248,80 m^2	2,38 m
1.NP	266,03 m^2	3,08 m
podkroví	266,03 m^2	3,00 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m^3]
spodní stavba	248,8*2,38	=	592,14 m^3
vrchní stavba	266,03*3,08	=	819,37 m^3
zastřešení	266,03*4,75*2/5	=	505,46 m^3

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
spodní stavba	PP	592,14 m^3
vrchní stavba	NP	819,37 m^3
zastřešení	Z	505,46 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		1 916,97 m^3

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové pasy	S	100
2. Zdivo	dřevěné, vyzdívka suterénu	S	100
3. Stropy	rovné	S	100
4. Střecha	krov dřevěný, vázaný	S	100
5. Krytina	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	malby a tapety	S	100
8. Fasádní omítky	nátěry	P	100
9. Vnější obklady		C	100
10. Vnitřní obklady	běžné keramické obklady	S	100

11. Schody	dřevěné	S	100
12. Dveře	standardní	S	100
13. Okna	plastová a dřevěná	S	100
14. Podlahy obytných místností	standardní	S	100
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	S	100
16. Vytápění	ústřední	S	50
16. Vytápění	kamna na tuhá paliva	P	50
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
19. Rozvod vody	ocelové trubky, studená i teplá voda	S	100
20. Zdroj teplé vody	bojler	S	50
20. Zdroj teplé vody	chybí	C	50
21. Instalace plynu		C	100
22. Kanalizace	standardní	S	100
23. Vybavení kuchyně	standardní	S	50
23. Vybavení kuchyně	podstandardní	P	50
24. Vnitřní vybavení	standardní	S	50
24. Vnitřní vybavení	podstandardní	P	50
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní		C	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	5,40	100	1,00	5,40
2. Zdivo	S	23,40	100	1,00	23,40
3. Stropy	S	9,10	100	1,00	9,10
4. Střecha	S	5,40	100	1,00	5,40
5. Krytina	S	3,30	100	1,00	3,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100	1,00	0,80
7. Vnitřní omítky	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Fasádní omítky	P	2,80	100	0,46	1,29
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,20	100	1,00	2,20
11. Schody	S	2,30	100	1,00	2,30
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,10	100	1,00	5,10
14. Podlahy obytných místností	S	2,10	100	1,00	2,10
15. Podlahy ostatních místností	S	1,30	100	1,00	1,30
16. Vytápění	S	5,30	50	1,00	2,65
16. Vytápění	P	5,30	50	0,46	1,22
17. Elektroinstalace	S	4,20	100	1,00	4,20
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60
19. Rozvod vody	S	2,90	100	1,00	2,90

20. Zdroj teplé vody	S	1,70	50	1,00	0,85
20. Zdroj teplé vody	C	1,70	50	0,00	0,00
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	2,70	100	1,00	2,70
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	50	1,00	0,25
23. Vybavení kuchyně	P	0,50	50	0,46	0,12
24. Vnitřní vybavení	S	4,30	50	1,00	2,15
24. Vnitřní vybavení	P	4,30	50	0,46	0,99
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	C	4,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					89,92
Koeficient vybavení K_4:					**0,8992**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m^3]:	=	1 925,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,1200
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,8992
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1940
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	**3 402,76**
Plná cena: 1 916,97 m^3 * 3 402,76 Kč/m^3	=	**6 522 988,84 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 88 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 32 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 88 / 120 = 73,3 %

Koeficient opotřebení: (1- 73,3 % / 100)	*	0,267
Nákladová cena stavby CS_N	=	**1 741 638,02 Kč**
Koeficient pp	*	1,061
Cena stavby CS	=	**1 847 877,94 Kč**
Rodinný dům - zjištěná cena	=	**1 847 877,94 Kč**

Pozemek s rodinným domem - rekapitulace

1.1. Pozemky:	**259 141,96 Kč**
Pozemek s rodinným domem - zjištěná cena =	**2 107 019,90 Kč**

C. REKAPITULACE

1. Pozemek s rodinným domem	2 107 019,90 Kč
1.1. Oceňované pozemky	259 141,96 Kč
1.2. Rodinný dům	1 847 877,90 Kč
	= 2 107 019,90 Kč

Výsledná cena - celkem: **2 107 019,90 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **2 107 020,- Kč**

slovy: Dvamilionyjednostosedmtisícdvacet Kč

Závěr :

Závady, váznoucí na nemovitosti:

Zástavní právo exekutorské, Nařízení a Zahájení exekucí a s tím související Exekuční příkazy k prodeji nemovitosti, vše k podílu 1/6, je podrobně rozepsáno na přiloženém LV č.54 pro k.ú. Božičany k datu 3.7.2018. Tyto závady budou prodejem nemovitosti vymazány z KN, proto obvyklou cenu nemovitosti neovlivňují.

Porovnání s obdobnými nemovitostmi :











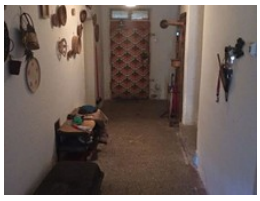






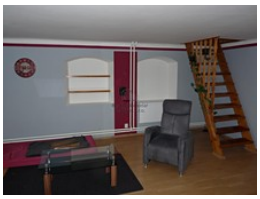




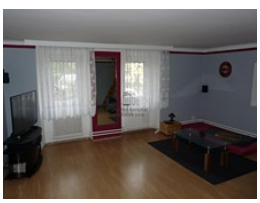



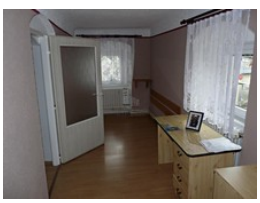


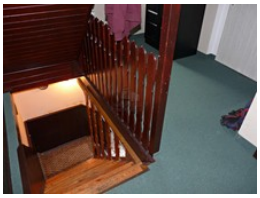

vesnický statek (chalupa), nacházející se v Nejdku - Novém Fojtově. Dům, s dispozicí 10 + 2, který může sloužit i k trvalému bydlení, je postaven v původním německém stylu a pochází z druhé poloviny 19. století. Technický stav je však velmi dobrý. Dům je udržovaný a do současné doby obývaný. Dům je napojen na vodovodní řád, elektrickou energii (i 380 W), kanalizaci zajišťuje septik. Otop je řešen lokálními topidly na tuhá paliva, ohřev vody zajišťuje el. bojler. Částečně zde byla provedena drobná rekonstrukce (kuchyně, zateplení podlah). K domu dále náleží stodola se sklípkem a poměrně rozsáhlý pozemek. Požadovaná cena 2 499 000 Kč za nemovitost, tj.8.330,- Kč/m2. Korekce koeficientem zdroje 0,95, polohy 1,0, velikosti 1,0, stavu a vybavení 1,0, velikosti pozemku 0,8. Jednotková cena po korekci 6.331,- Kč/m2.







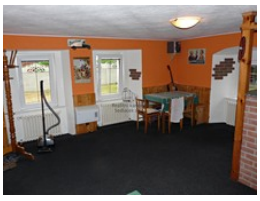







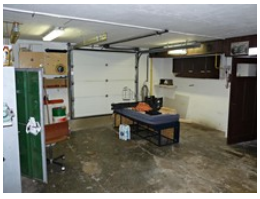
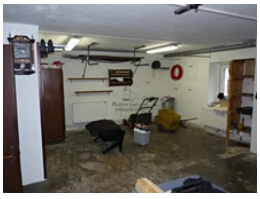












velký rodinný dům se zahradou a garážemi, který se nachází v ulici Luční v Nové Roli. Dům je koncipovaný jako více bytový. V jeho prvním nadzemním podlaží je kompletní technické zázemí domu, jedna z garáží a dále prostor, který může sloužit jako byt 1+1 s kompletním příslušenstvím jako je koupelna s WC a kuchyňský kout. Ve druhém nadzemním podlaží jsou dva samostatné bytové prostory, kdy jeden je velikosti 4+1 s velkou kuchyní a druhý, mezonetový velikosti 3+1, kdy jeden z obytných pokojů je vestavěn do prostoru půdy. Ohřev vody zajišťují elektrické bojlery, které jsou instalovány přímo do koupelen každého z bytů. Dům lze vytápět jednak plynovým kondenzačním kotlem, případně kotlem na tuhá paliva. Oba kotle se nacházejí v technické části prvního nadzemního podlaží a každý z kotlů je napojen do svého řádně vyvložkovaného komínu. Dům je napojen na veřejný vodovodní řad, avšak jako doplňkový zdroj užitkové vody lze využít studnu. Kanalizace je svedena do betonové jímky, avšak za domem je již částečně připraven prostor na instalaci vlastní čističky. Všechny hlavní konstrukční prvky domu jsou ve velmi dobrém technickém stavu. Na velmi pěkně udržované zahradě jsou samostatně stojící zděné kůlny, pergola s

grilem. S domem se prodává také jedna z řadových garáží, jejíž velkou výhodou je, že je krajní a sousedí přímo se zahradou. Vrata garáže ústí do ulice, avšak její boční vchod přímo na zahradu. Požadovaná cena 3 840 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu, tj.15.360,- Kč/m2. Korekce koeficientem zdroje 0,93, polohy 1,0, velikosti 1,0, stavu a vybavení 0,8, velikosti pozemku 0,6. Jednotková cena po korekci 6.857,- Kč/m2.















Prodej chalupy o dispozici 4+2 v obci Černava-Rájec. Celková plocha pozemku je 653 m2, obytná plocha 143 m2 a plocha sklepa 7 m2. V přízemí domu je prostorná kuchyň s funkčním krbem, pokojem a koupelnou se sprchovým koutem a WC. V prvním patře se nachází prostorný obývací pokoj, kuchyň, koupelna s WC a pokoj. V domě byla provedena částečná rekonstrukce. Kanalizace je řešena septikem. U chalupy je velká oplocená zahrada o velikosti 521 m2 s venkovním ohništěm a posezením. Určeno k rekreaci i trvalému bydlení. Požadovaná cena 1 750 000 Kč za nemovitost, včetně provize, tj.12.324,- Kč/m2. Korekce koeficientem zdroje 0,93, polohy 1,05, velikosti 0,95, stavu a vybavení 1,0, velikosti pozemku 0,7. Jednotková cena po korekci 8.003,- Kč/m2.

Průměrná jednotková cena činí 7.064,- Kč/m2. S ohledem na okolnosti prodeje (nucený prodej) stanovuji jednotkovou srovnávací cenu na 6.300,- Kč/m2. Započitatelná podlahová plocha domu je 427 m2. Za celý dům 2.690.100,- Kč, po zaokrouhlení pak 2.700.000,- Kč.

Obvyklá cena bez vlivu závad : 2.700.000,- Kč za celou nemovitost

Obvyklá cena závad : 0,- Kč

Obvyklá cena oprávnění : 0,- Kč

Negativně působí prodej podílu (korekce koeficientem 0,66)

Obvyklou cenu podílu o velikosti 1/6 nemovitosti stanovuji na 300.000,- Kč.

Slovy: Třistatisíc Kč

V Tršicích 10.12.2018

Ing. Jan Šíma
Hostkovice 46
783 57 Tršice
telefon: 602719124
e-mail: hon.sima@seznam.cz

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998 pod č.j.Spr 2982/98, pro základní obor Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí a pro základní obor Stavebnictví, odvětví Stavby obytné a Stavby průmyslové

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 5654-261/2018 znaleckého deníku.

E. SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí k datu 3.7.2018 pro LV č.54 pro k.ú.Božičany	5
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace	4
Mapa oblasti	4

Výpis z katastru nemovitostí k datu 3.7.2018 pro LV č.54 pro k.ú.Božičany

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *03.07.2018 00:55:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 185EX 1497/07 pro Šůstek Svatopluk, Mgr., soudní exekutor

Okres: **CZ0412 Karlovy Vary** Obec: **555045 Božičany**

Kat.území: **608939 Božičany** List vlastnictví: **54**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Timko Pavel, č.p. 130, 36225 Božičany	**710606/1886**	**5/6**
Timko Štefan, U Divadla 1090, 35601 Sokolov	**681104/0863**	**1/6**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 164	**308**	**zastavěná plocha a nádvoří**		

Součástí je stavba: **Božičany, č.p. 130, bydlení**

Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 164**

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pohledávka ve výši 25.169,- Kč s příslušenstvím k podílu 1/6
Soudní exekutor Mgr. MUDr. Radan Kuča pověřen usnesením Okresního soudu v Karlových Varech č.j. 24 Nc 2949/2007-9 ze dne 6.9.2007

Oprávnění pro

PAMACOM s.r.o., tř. Svornosti 891/44, Nová Ulice, 77900 Olomouc, RČ/IČO: 26829614

Povinnost k

Timko Štefan, U Divadla 1090, 35601 Sokolov, RČ/IČO: 681104/0863
Parcela: St. 164

Listina **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Olomouc 045 EX-1497/2007 -42 ze dne 13.04.2011. Právní moc ke dni 20.04.2011.**

Z-7385/2011-403

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pohledávka ve výši 61.790,35 Kč s příslušenstvím k podílu 1/6
Soudní exekutor JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D. pověřen usnesením Okresního soudu v Sokolově č.j. 17 Nc 4882/2009-5 ze dne 25.3.2009

Oprávnění pro

MONETA Money Bank, a.s., Vyskočilova 1422/1a, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 25672720

Povinnost k

Timko Štefan, U Divadla 1090, 35601 Sokolov, RČ/IČO: 681104/0863
Parcela: St. 164

Listina **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Praha 5 067 EX-2552/2009 -40 ze dne 08.09.2010. Právní moc ke dni 04.10.2010.**

Z-17444/2011-403

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary, kód: 403.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *03.07.2018 00:55:02*

Okres: **CZ0412 Karlovy Vary** Obec: **555045 Božičany**

Kat.území: **608939 Božičany** List vlastnictví: **54**

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

Typ vztahu

- **Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu**
  pohledávka ve výši 1.809,- Kč s příslušenstvím, k podílu 1/6
  Oprávnění pro
  Česká pojišťovna a.s., Spálená 75/16, Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 45272956
  Povinnost k
  Timko Štefan, U Divadla 1090, 35601 Sokolov, RČ/IČO: 681104/0863
  Parcela: St. 164

  Listina **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti EÚ Cheb, Mgr. David Koncz 074 EX-10205/2008 -054 ze dne 03.04.2015. Právní účinky zápisu ke dni 03.04.2015. Zápis proveden dne 11.05.2015.**
  V-3297/2015-403

  Pořadí k **03.04.2015 12:15**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Nařízení exekuce**
  Povinnost k
  Timko Štefan, U Divadla 1090, 35601 Sokolov, RČ/IČO: 681104/0863

  Listina **Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Sokolově 17Nc-3984/2005 6 ze dne 12.04.2006; uloženo na prac. Sokolov**
  Z-7753/2006-409

- **Nařízení exekuce**
  Povinnost k
  Timko Štefan, U Divadla 1090, 35601 Sokolov, RČ/IČO: 681104/0863

  Listina **Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Karlových Varech 24 Nc-2949/2007 -9 ze dne 06.09.2007. Právní moc ke dni 23.12.2008; uloženo na prac. Karlovy Vary**
  Z-14656/2007-403

- **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**
  na podíl 1/6
  Povinnost k
  Timko Štefan, U Divadla 1090, 35601 Sokolov, RČ/IČO: 681104/0863
  Parcela: St. 164

  Listina **Exekuční příkaz Exekutorský úřad Olomouc 045 EX-1497/2007 -3 ze dne 18.10.2007. Právní moc ke dni 14.01.2009.**
  Z-15269/2007-403

- **Nařízení exekuce**
  Povinnost k
  Timko Štefan, U Divadla 1090, 35601 Sokolov, RČ/IČO: 681104/0863

Typ vztahu

Listina **Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Sokolově 17Nc-9448/2007 5 ze dne 16.11.2007; uloženo na prac. Sokolov**
Z-15979/2007-409

- **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**
  k podílu 1/6
  Exekutor Mgr. Tomáš Pospíchal pověřen usnesením OS v Sokolově č.j 17 Nc 9448/2007-5 ze dne 16.11.2007
  Povinnost k
  Timko Štefan, U Divadla 1090, 35601 Sokolov, RČ/IČO: 681104/0863
  Parcela: St. 164

Listina **Exekuční příkaz Exekutorský úřad Nymburk EX-2198/2007 -2 ze dne 27.12.2007.**
Z-629/2008-403

- **Nařízení exekuce**
  Povinnost k
  Timko Štefan, U Divadla 1090, 35601 Sokolov, RČ/IČO: 681104/0863

Listina **Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Sokolově 17Nc-4664/2009 17 ze dne 01.04.2009; uloženo na prac. Sokolov**
Z-13526/2009-409

- **Nařízení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D. Evropská 663/132, Praha, 160 00 Praha 6
  Povinnost k
  Timko Štefan, U Divadla 1090, 35601 Sokolov, RČ/IČO: 681104/0863

Listina **Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Sokolově 17Nc-4882/2009 5 ze dne 25.03.2009; uloženo na prac. Sokolov**
Z-15927/2009-409

- **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**
  k podílu 1/6
  Exekutor JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D. pověřen usnesením OS v Karlových Varech č.j. 17 Nc 4882/2009-5 ze dne 25.3.2009
  Povinnost k
  Timko Štefan, U Divadla 1090, 35601 Sokolov, RČ/IČO: 681104/0863
  Parcela: St. 164

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 5 067EX-2552/2009 -8 ze dne 10.06.2009.**
Z-21054/2009-403

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: Mgr. Petr Jaroš, Exekutorský úřad v Chrudimi se sídlem Škroupova 150, 537 01 Chrudim I
  Povinnost k
  Timko Štefan, U Divadla 1090, 35601 Sokolov, RČ/IČO: 681104/0863

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *03.07.2018 00:55:02*

Okres: **CZ0412 Karlovy Vary** Obec: **555045 Božičany**

Kat.území: **608939 Božičany** List vlastnictví: **54**

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

Typ vztahu

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 129 EX-5932/2015 -7 (27 EXE 4325/2015-10) ze dne 06.10.2015. Právní účinky zápisu ke dni 19.10.2015. Zápis proveden dne 22.10.2015; uloženo na prac. Chrudim**

Z-7565/2015-603

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 129 EX-5932/2015 -19 (27 EXE 4325/2015-10). Právní moc ke dni 18.12.2015. Právní účinky zápisu ke dni 22.12.2015. Zápis proveden dne 29.12.2015; uloženo na prac. Chrudim**

Z-9670/2015-603

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/6

Povinnost k

Timko Štefan, U Divadla 1090, 35601 Sokolov, RČ/IČO: 681104/0863
Parcela: St. 164

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Chrudim, Mgr. Petr Jaroš 129 EX-5932/2015 -17 ze dne 19.10.2015. Právní moc ke dni 02.11.2015. Právní účinky zápisu ke dni 19.10.2015. Zápis proveden dne 05.11.2015; uloženo na prac. Karlovy Vary**

Z-7726/2015-403

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení EÚ Chrudim, Mgr. Petr Jaroš 129 EX-5932/2015 -17 ze dne 22.12.2015. Právní účinky zápisu ke dni 22.12.2015. Zápis proveden dne 08.01.2016; uloženo na prac. Karlovy Vary**

Z-9510/2015-403

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veveří 125, 616 45 Brno

Povinnost k

Timko Štefan, U Divadla 1090, 35601 Sokolov, RČ/IČO: 681104/0863

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137 Ex-6226/2016 -10 ze dne 13.04.2016. Právní účinky zápisu ke dni 13.04.2016. Zápis proveden dne 18.04.2016; uloženo na prac. Brno-venkov**

Z-5392/2016-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/6

Povinnost k

Timko Štefan, U Divadla 1090, 35601 Sokolov, RČ/IČO: 681104/0863
Parcela: St. 164

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Brno-venkov, JUDr. Petr Kocián 137 Ex-6226/2016 -16 ze dne 20.04.2016. Právní účinky zápisu ke dni 20.04.2016. Zápis proveden dne 28.04.2016; uloženo na prac. Karlovy Vary**

Z-3612/2016-403

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *03.07.2018 00:55:02*

Okres: **CZ0412 Karlovy Vary** Obec: **555045 Božičany**

Kat.území: **608939 Božičany** List vlastnictví: **54**

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

Listina

- **Usnesení soudu o schválení dědické dohody Okresní soud v Sokolově -D/0808 2000 ze dne 11.07.2001. Právní moc ke dni 07.08.2001.**

  Z-3339/2001-403

  Pro: **Timko Štefan, U Divadla 1090, 35601 Sokolov** *RČ/IČO:* **681104/0863**

- **Smlouva darovací ze dne 08.02.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.02.2006.**

  V-1055/2006-403

  Pro: **Timko Štefan, U Divadla 1090, 35601 Sokolov** *RČ/IČO:* **681104/0863**

- **Usnesení soudu o schválení dědické dohody Okresní soud v Sokolově 18 D-84/2009 ze dne 25.03.2009. Právní moc ke dni 15.04.2009.**

  Z-10126/2009-403

  Pro: **Timko Pavel, č.p. 130, 36225 Božičany** *RČ/IČO:* **710606/1886**

- **Smlouva darovací ze dne 02.05.2017. Právní účinky zápisu ke dni 03.05.2017. Zápis proveden dne 25.05.2017.**

  V-3617/2017-403

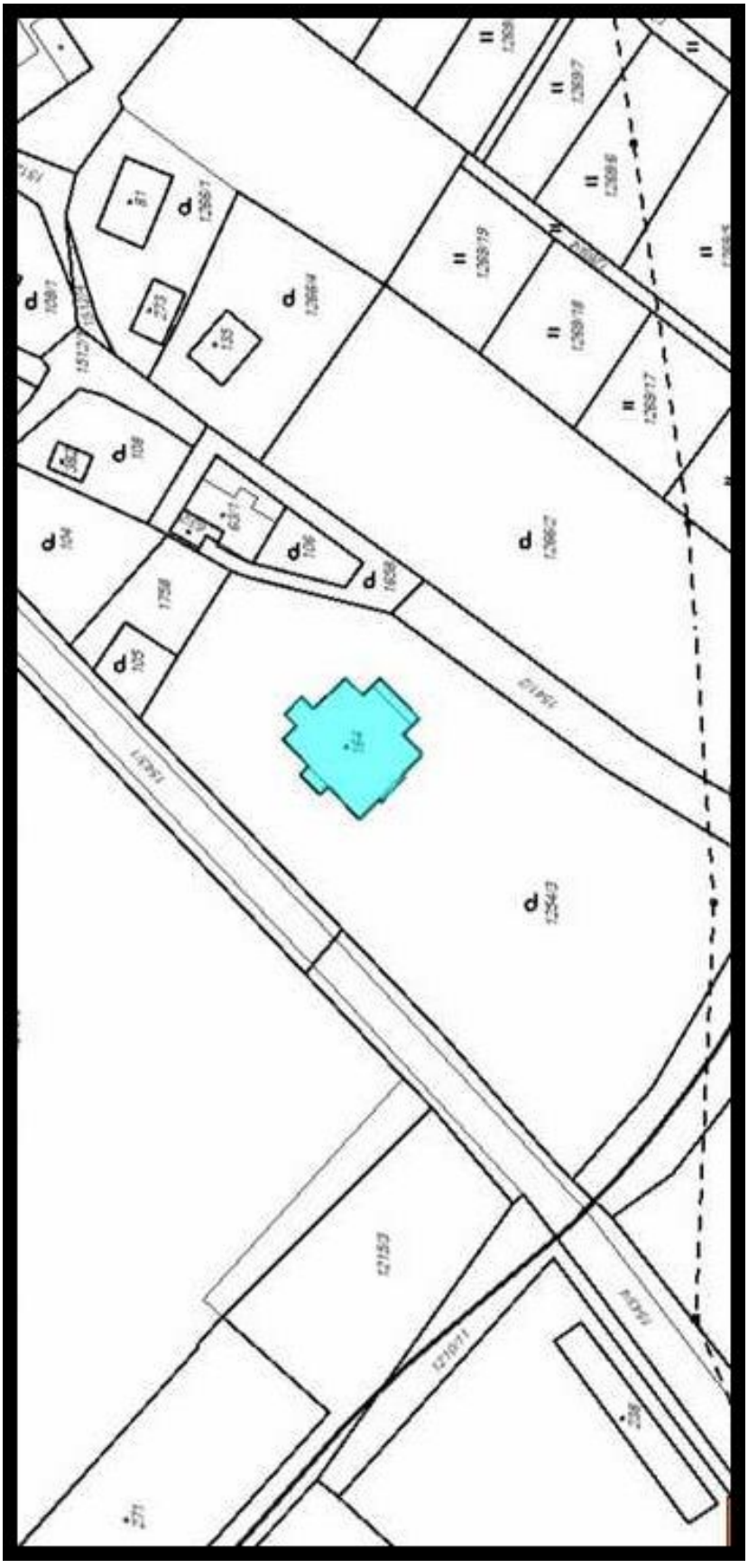
  Pro: **Timko Pavel, č.p. 130, 36225 Božičany** *RČ/IČO:* **710606/1886**

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary, kód: 403.

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 03.07.2018 01:14:18*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Kopie katastrální mapy



Fotodokumentace

















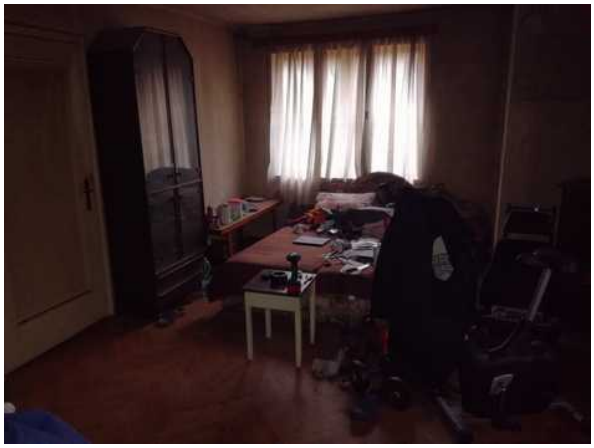




















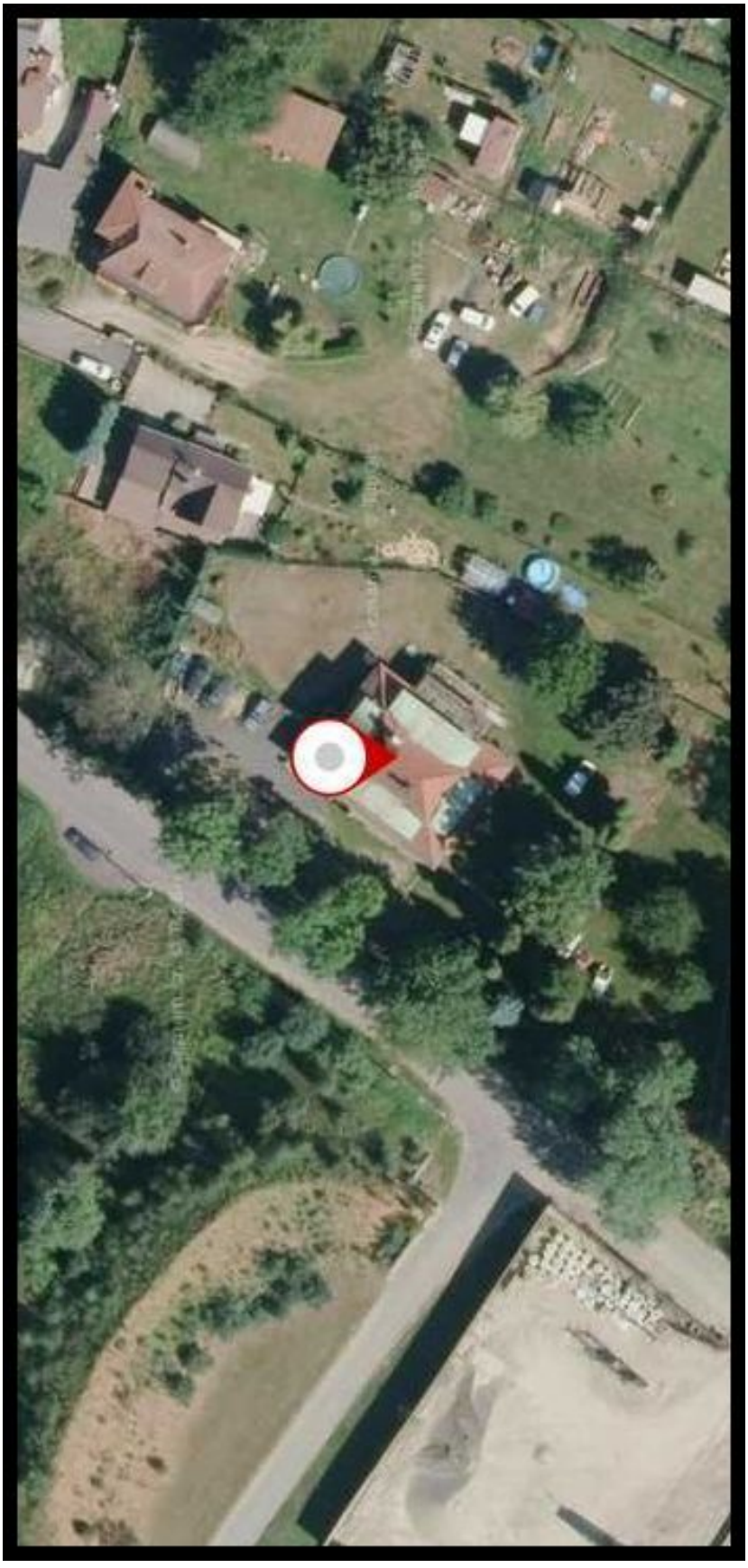


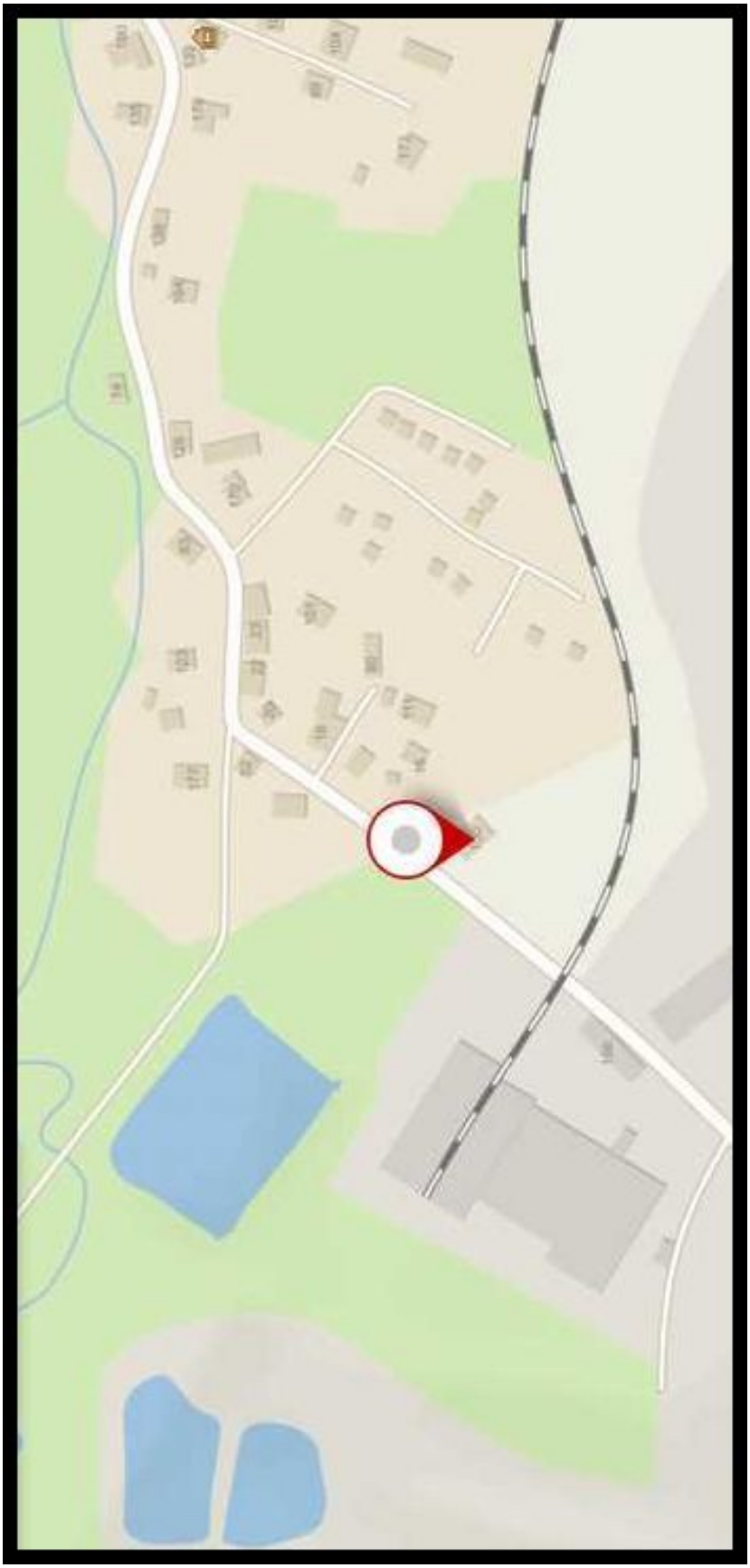


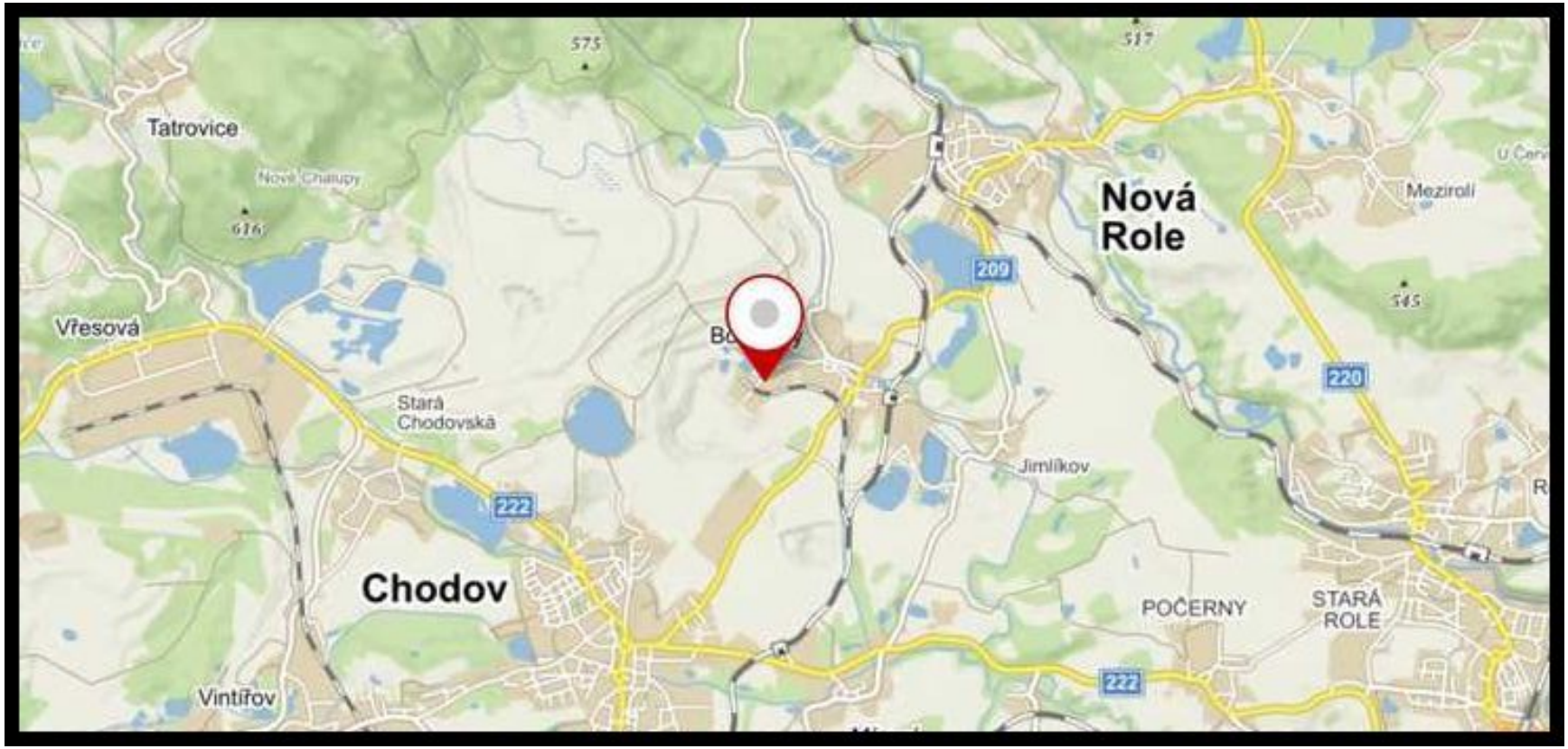

VADRUS

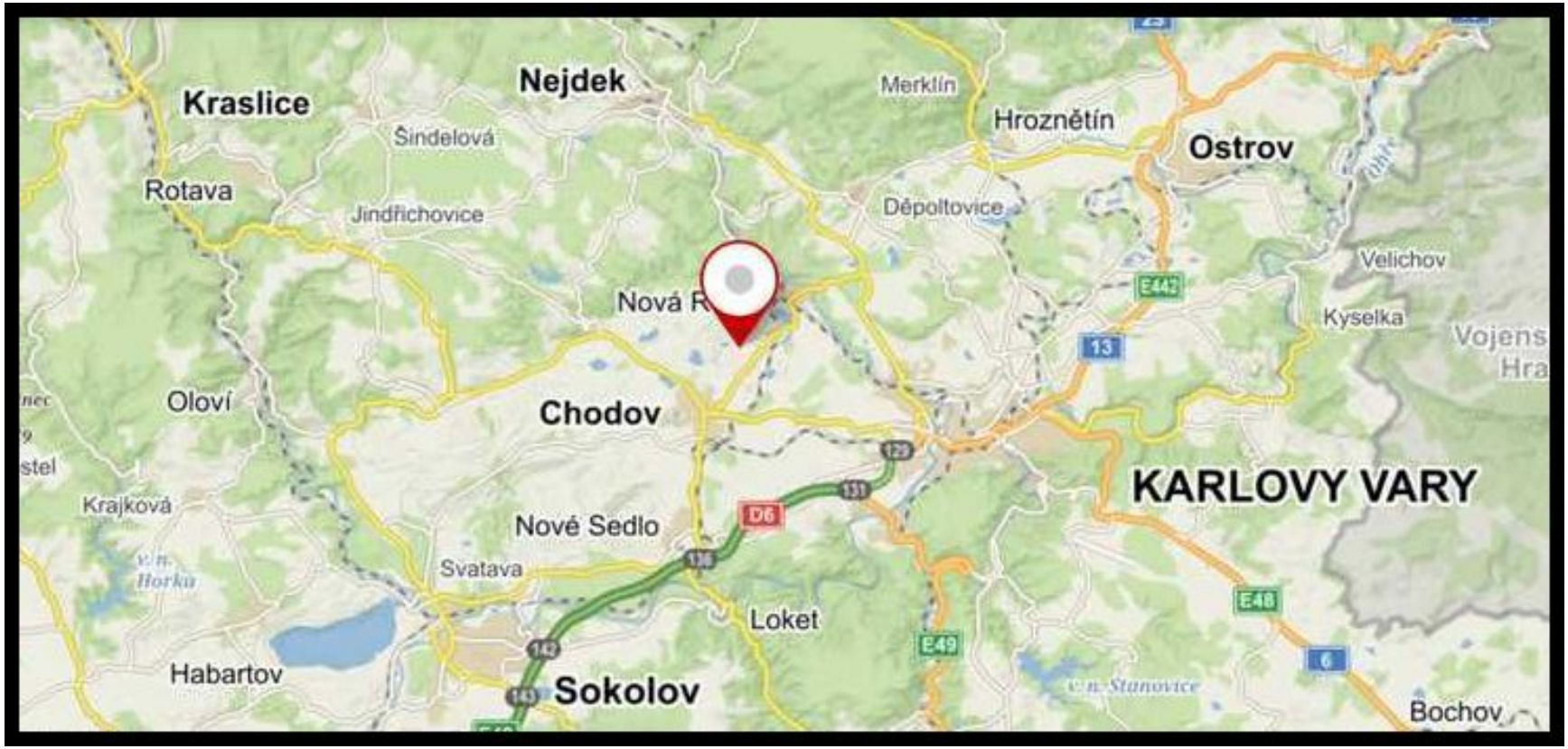


Mapa oblasti






Tatrovice
Nové Chalupy
616
575
517
Nová
Role
Meziroli
545
209
220
Vřesová
Stará
Chodovská
222
Chodov
Jimlíkov
POČERNY
STARÁ
ROLE
Vintířov


Kraslice
Nejdek
Merklín
Hroznětín
Ostrov
Šindelová
Rotava
Jindřichovice
Děpoltovice
Velichov
Nová R
E442
Kyselka
13
Vojens
Hra
Oloví
Chodov
129
131
KARLOVY VARY
Krajková
D6
Nové Sedlo
Svatava
Loket
E48
E49
6
Habartov
Sokolov
Bochov