

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ číslo ZP-17382

**NEMOVITÁ VĚC:** Rodinná rekreace Vtelno

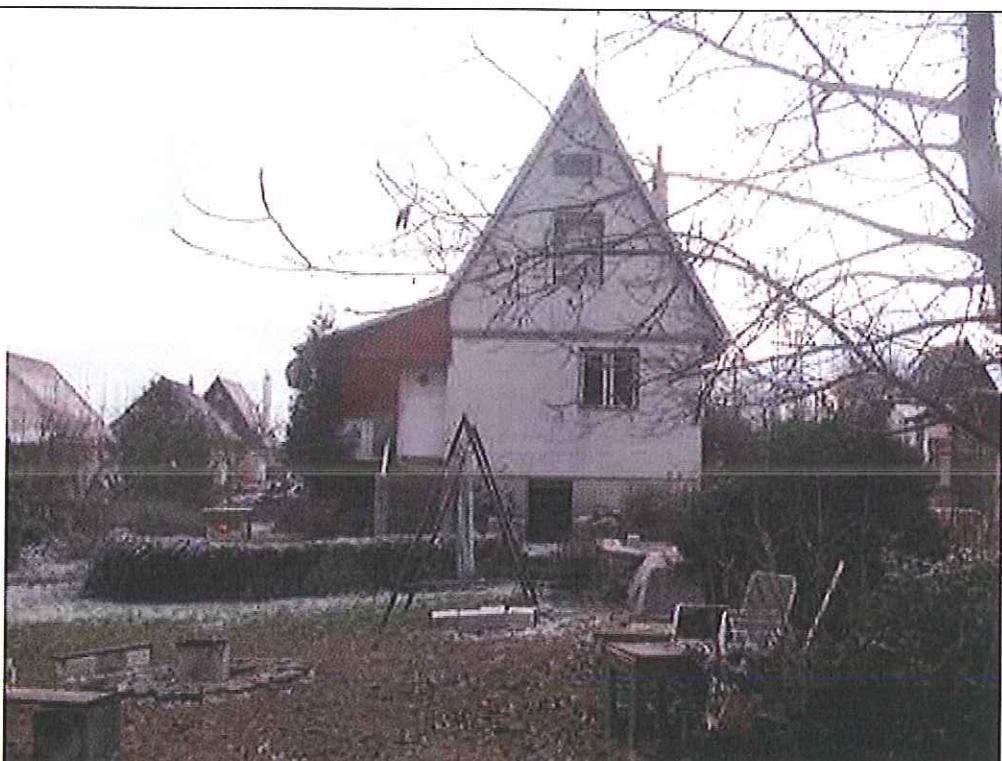
Katastrální údaje: Kraj Ústecký, okres Most, obec Most, k.ú. Vtelno  
Adresa nemovité věci: Vtelno, 434 01 Vtelno

**OBJEDNAVATEL:** Insolvenční společnost v.o.s.

Adresa objednavatele: Vlasáková 1419/21, 155 00 Praha - Stodůlky

**ZHOTOVITEL:** Znalecká společnost s.r.o.

Adresa zhotovitele: Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

**ÚČEL OCENĚNÍ:** Insolvenční řízení č. j. KSUL 71 INS 17610/2018 (ocenění stávajícího stavu)**OBVYKLÁ CENA**

700 000 Kč

Datum místního šetření: 13.12.2018 Stav ke dni: 3.1.2019  
Počet stran: 14 stran Počet příloh: 7 Počet vyhotovení: 1

V Praze, dne 3.1.2019

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 384 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: rod. rekreace, včetně příslušenství a pozemků parc. č. 319/7 (zahrada) a parc. č. 321/4 (trvalý travní porost), vše v kat. území Vtelno, obec Most, okres Most, zapsáno na LV 477.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 a 5 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

### Výklad pojmu a popis metod ocenění:

1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 tisně 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.

2) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

- a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
- b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
- c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
- d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
- e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
- f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

### **Přehled podkladů**

Objednávka Insolvenční společnosti v.o.s. k vypracování znaleckého posudku na uvedenou nemovitou věc uvedenou pod č.j. KSUL 71 INS 17610/2018.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 13.12.2018.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních společností.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Informace po telefonu od syna povinné.

Fotodokumentace nemovité věci.

### **Literatura:**

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínekové a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze. Praha 2012

### Místopis

Město Most se nachází v Ústeckém kraji, cca 16 km východně od města Chomutov, cca 21 km jihozápadně od města Teplice a cca 28 km západně od města Lovosice. Městem protéká řeka Bílina. Jedná se o město s rozvinutou infrastrukturou a s rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřské, základní a střední školy včetně gymnázia. Vysoké školství je ve městě zastoupeno Hornicko-geologickou fakultou - VŠB-TUO. Zdravotní péče ve městě zajišťuje městská nemocnice, poliklinika a lékárny. Nákup zboží je dostupný v obchodních centrech a supermarketech. V Mostě se dále nachází pošta, divadlo, kino, muzea a knihovna. Dopravní obslužnost města zajišťují autobusy a tramvaje MHD, příměstské autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v jihovýchodní zastavěné části města Most v části Vtelno v rekreační zástavbě.

Zastávka autobusu „Most, Vtelno“ se nachází cca 980 m od oceňované nemovité věci.

SOUČASNÝ STAV		BUDOUCÍ STAV	
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna <input checked="" type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky: veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn <input type="checkbox"/> telefon	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn <input type="checkbox"/> veř. / vl. <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):  MHD  železnice  autobus  
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):  dálnice/silnice I. tř.  silnice II.,III.tř.

Poloha v obci: okrajová část - ostatní

Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky:  
319/2 Statutární město Most, Radniční 1/2, 43401 Most

### Celkový popis

Jedná se o samostatně stojící, přízemní rodinnou rekreaci s obytným podkrovím a volným půdním prostorem. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající dobré údržbě. Fasáda chaty není zateplená. Chata je podsklepená. Střecha budovy je sedlová s krytinou z vlnovek. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Střecha chaty je opatřena komínem. Okna chaty jsou dřevěná. Vchodové dveře chaty jsou plastové. K chatě patří oplocená zahrada. Oplocení je dřevěné. Přístup k nemovité věci je po místní nezpevněné komunikaci.

Chata je dispozičně řešena jako 2+kk. V přízemí se nachází dispozice 1+kk a v podkroví je jeden pokoj. Chata byla kolaudována přibližně v roce 2000. Vnitřní dveře chaty jsou dřevěné plné. Koupelna je se sprchovým koutem a s WC. Podlahy jsou pokryté prkny, koberci a keramickou dlažbou. Obklady jsou keramické. Chata je v dobrém, udržovaném stavu.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, vodovodu a septiku. Přípojky nebylo možné ověřit. Vtápění chaty je lokální na tuhá paliva. Ohřev teplé vody zajišťuje bojler.

Na pozemku parc. č. St. 384 stojí stavba rodinné rekreace bez č.p./č.e. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 23 m<sup>2</sup>. Pozemky parc. č. St. 384, parc. č. 319/7 a parc. č. 321/4 na sebe navazují a tvoří spolu jeden funkční celek. V katastru nemovitostí jsou vedeny jako zahrada a trvalý travní porost. Pozemky jsou rovinaté, travnaté a udržované. Pozemky jsou oploceny dřevěným plotem. Na pozemcích se nachází zpevněné plochy a porosty. Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 319/2 ve vlastnickém právu statutárního města Most.

Součástí nemovité věci jsou IS, zpevněné plochy a porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci je oplocení. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 13.12.2018 bez účasti vlastníka. Syn povinné podal informace o nemovité věci po telefonu. Nebylo umožněno vnitřní ohledání. Byla zaslána fotodokumentace nemovité věci.

## RIZIKA

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo

- ANO Exekuce

Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

## OBSAH

### 1. Hodnota pozemků

- 1.1. Pozemek Most - Vtelno

### 2. Porovnávací hodnota

- 2.1. Rodinná rekreace Most - Vtelno

## OCENĚNÍ

### 1. Hodnota pozemků

#### 1.1. Pozemek Most - Vtelno

#### Porovnávací metoda

##### Přehled srovnatelných pozemků:

**Název:** Most, zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) - ID: 4148

**Popis:** Na prodej stavební pozemek nacházející se ve městě Most. Celková plocha pozemku je 1 754 m<sup>2</sup>. IS jsou v dosahu pozemku. Pozemek je přístupný z místní zpevněné komunikace.

##### Koefficienty:

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koefficient Kc	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
1 666 300	1 754	950,00	0,90	857,38

**Název:** Most - Rudolice, zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) - ID: 4674

**Popis:** Na prodej stavební pozemek nacházející se ve městě Most - Rudolice. Celková plocha pozemku je 825 m<sup>2</sup>. Veškeré IS jsou na hranici pozemku. Pozemek je přístupný z místní zpevněné komunikace.

##### Koefficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koefficient Kc	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
799 900	825	969,58	0,95	921,10

**Zjištěná průměrná jednotková cena**

**889,24 Kč/m<sup>2</sup>**

#### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koefficient redukce pramene ceny zohledňuje - provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité včetně provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu KRC použitá srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité včetně provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje - možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje - velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje - intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku - zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku - zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti - zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele ocenění - zohledňuje prodejnost nemovitých věcí na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluúčastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
zastavěná plocha a nádvoří	St. 384	23	889,00	1 / 1	20 447
zahrada	319/7	477	889,00	1 / 1	424 053
trvalý travní porost	321/4	36	889,00	1 / 1	32 004
<b>Celková výměra pozemků</b>			<b>536</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>	<b>476 504</b>

## **2. Porovnávací hodnota**

### **2.1. Rodinná rekreační vila Most – Vtelno**

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>
<b>Plocha pozemku:</b> 536,00 m <sup>2</sup>

#### **Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:**

Koeficient K1 zohledňuje provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu K1 použitá srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Koeficient K8 zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

#### **Postup výpočtu**

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci ( $JTC_0$ ) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ( $IJTC_s$ ). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ( $IJTC_s$ ) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu  $K_c$ . Koeficient  $K_c$  je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K1 až Kn. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

## Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Rodinná rekreační chatka Snědovice - Strachaly</b>		
<b>Popis:</b>	Na prodej rodinná rekreační chatka nacházející se v obci Snědovice - Strachaly. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce s podkrovím. Střecha budovy je sedlová. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna chaty jsou plastová a dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 433 m <sup>2</sup> . Zastavěná plocha nemovité věci je 50 m <sup>2</sup> . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu a vodovod. Vytápění budovy je lokální na tuhá paliva. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení a kolna. K chatě patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní nezpevněné komunikace.		
<b>Pozemek:</b>	433,00 m <sup>2</sup>		
<b>Použité koeficienty:</b>			
K1 Redukce pramene ceny	0,95		
K2 Velikost objektu	0,95		
K3 Poloha	1,10		
K4 Provedení a vybavení	1,00		
K5 Příslušenství nemovité věci	0,95		
K6 Celkový stav	0,95		
K7 Vliv pozemku	1,01		
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95		
<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient Kc</b>	<b>Upravená cena</b>	
850 000 Kč	0,86	730 720 Kč	



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) - ID: 620014

<b>Název:</b>	<b>Rodinná rekreační chatka Klášterec nad Ohří - Mikulovice</b>		
<b>Popis:</b>	Na prodej rodinná rekreační chatka nacházející se ve městě Klášterec nad Ohří - Mikulovice. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce s podkrovím. Střecha budovy je sedlová. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna chaty jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 372 m <sup>2</sup> . Zastavěná plocha nemovité věci je 18 m <sup>2</sup> . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení, pergola a terasa. K chatě patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní nezpevněné komunikace.		
<b>Pozemek:</b>	372,00 m <sup>2</sup>		
<b>Použité koeficienty:</b>			
K1 Redukce pramene ceny	0,95		
K2 Velikost objektu	1,02		
K3 Poloha	1,05		
K4 Provedení a vybavení	1,00		
K5 Příslušenství nemovité věci	0,90		
K6 Celkový stav	1,00		
K7 Vliv pozemku	1,02		
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95		
<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient Kc</b>	<b>Upravená cena</b>	
849 000 Kč	0,89	753 333 Kč	



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) - ID: 669305

<b>Název:</b>	<b>Rodinná rekreace Ústí nad Labem - Církvice</b>			
<b>Popis:</b>	Na prodej rodinná rekreace nacházející se ve městě Ústí nad Labem - Církvice. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce s podkrovím. Střecha budovy je sedlová. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna chaty jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 899 m <sup>2</sup> . Zastavěná plocha nemovité věci je 16 m <sup>2</sup> . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu a vodovod. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení. K chatě patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní nezpevněné komunikace.			
<b>Pozemek:</b>	899,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny	0,95		Zdroj: www.sreality.cz - ID: 648558	
K2 Velikosti objektu	1,03			
K3 Poloha	0,90			
K4 Provedení a vybavení	1,00			
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00			
K6 Celkový stav	1,00			
K7 Vliv pozemku	0,97			
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95			
<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient Kc</b>	<b>Upravená cena</b>		
799 000 Kč	0,81	648 404 Kč		

<b>Název:</b>	<b>Rodinná rekreace Ústí nad Labem - Střekov</b>			
<b>Popis:</b>	Na prodej rodinná rekreace nacházející se ve městě Ústí nad Labem - Střekov. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce s podkrovím. Střecha budovy je sedlová. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna chaty jsou plastová. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 413 m <sup>2</sup> . Zastavěná plocha nemovité věci je 30 m <sup>2</sup> . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu a vodovod. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení a pergola. K chatě patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní nezpevněné komunikace.			
<b>Pozemek:</b>	413,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny	0,95		Zdroj: www.sreality.cz - ID: 024-N04170	
K2 Velikosti objektu	0,95			
K3 Poloha	0,90			
K4 Provedení a vybavení	1,00			
K5 Příslušenství nemovité věci	0,95			
K6 Celkový stav	0,90			
K7 Vliv pozemku	1,01			
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95			
<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient Kc</b>	<b>Upravená cena</b>		
990 000 Kč	0,67	659 684 Kč		

Minimální jednotková porovnávací cena	648 404 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	698 035 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	753 333 Kč/ks

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání**

Průměrná jednotková cena **698 035 Kč/ks**

**Výsledná porovnávací hodnota** **698 035 Kč**

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

**1. Hodnota pozemků**

1.1. Pozemek Most - Vtelno 476 504,- Kč

**2. Porovnávací hodnota**

2.1. Rodinná rekreace Most - Vtelno 698 035,- Kč

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>698 035 Kč</b>
<b>Hodnota pozemku</b>	<b>476 504 Kč</b>

**Komentář ke stanovení výsledné ceny**

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí nabízených k obchodování v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými místním šetřením. Při stanovování porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, zejména internetových stránek. V databázi jsme našli celkem 32 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 4, které nejvíce odpovídaly oceňovanému objektu co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny.

**Obvyklá cena**

**700 000 Kč**

slov: Sedmsettisíc Kč

**Závěr**

Na základě výše zjištěných skutečností navrhujeme stanovit cenu obvyklou pozemku parc. č. St. 384 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: rod. rekreace, včetně příslušenství a pozemků parc. č. 319/7 (zahrada) a parc. č. 321/4 (trvalý travní porost), vše v kat. území Vtelno, obec Most, okres Most, zapsáno na LV 477 v objektivní zaokrouhlené výši **700.000,- Kč**.

V Praze 3.1.2019

Znalecká společnost s.r.o.  
Palackého 715/15  
110 00 Praha 1 - Nové Město

<b>Znalecká doložka:</b>	<p>Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 – Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvého oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.</p> <p>Osoby podílející se na zpracování posudku:          JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.          Ing. Petra Vaňková          Jakub Chrástecký</p> <p>Za Znalecká společnost s.r.o. (§ 22 zákona o znalcích a tlumočnících)          JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.</p>
--------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-17382 znaleckého deníku.

## SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

<b>Podklady a přílohy</b>	<b>počet stran A4 příloze</b>
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 477	3
Snímek katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	1
Snímek ortofotomapy	1

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.11.2018 09:15:02

Vyhodoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: ksul 71 ins 17610/2018 pro Insolvenční společnost v.o.s.

Okres: CZ0425 Most

Obec: 567027 Most

Kat.území: 787507 Vtelno

List vlastnictví: 477

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Gremlicová Vlasta, Šeříková 1062/18, 43401 Most	475301/214	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra [m<sup>2</sup>] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 384 23 zastavěná plocha a  
nádvoří

Součástí je stavba: bez čp/če, rod.rekr  
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 384

319/7 477 zahrada

zemědělský půdní  
fond

321/4 36 trvalý travní porost

zemědělský půdní  
fond

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

- Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

ve výši 691.926,77 Kč  
vznik práva ke dni 27.5.2013

Oprávnění pro

Okresní správa sociálního zabezpečení Most, Báňská 284,  
43401 Most

Povinnost k

Parcela: St. 384, Parcела: 319/7, Parcела: 321/4

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104 i zákona č. 582/1991 Sb.) 45008-/016346/2013 /220/HM ze dne 22.05.2013.

Z-5635/2013-508

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

ve výši 20.916,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická  
2020/4, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 41197518

Povinnost k

Parcela: St. 384, Parcела: 319/7, Parcела: 321/4

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitost  
Exekutorský úřad Teplice 110 Ex-1899/2012 -60 ze dne 08.10.2012.

Z-7942/2012-508

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

ve výši 27.377,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická

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

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most, kód: 508.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 13.11.2018 09:15:02

Okres: CZ0425 Most Obec: 567027 Most  
Kat.území: 787507 Vtelno List vlastnictví: 477  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (st. = stavební parcela)

*Typ vztahu*

Oprávnění pro  
2020/4, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 41197518  
Povinnost k  
Parcela: St. 384, Parcela: 319/7, Parcela: 321/4

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitost  
Exekutorský úřad Teplice 110 Ex-3653/2013 -42 ze dne 03.10.2013.

Z-10261/2013-508

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu  
ve výši 61.292,- Kč

Oprávnění pro  
Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
Finanční úřad pro Ústecký kraj, Velká hradební 39/61,  
Ústí nad Labem-centrum, 40021 Ústí nad Labem  
Povinnost k  
Parcela: St. 384, Parcela: 319/7, Parcela: 321/4

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva (§ 72 zák.č.337/1992 Sb.)  
3136/2009 /206940505394 ze dne 19.01.2009. Právní moc ke dni 10.03.2009.

Z-3924/2009-508

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

*Typ vztahu*

- Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Martin Svoboda, Husitská 692/3, 415 01 Teplice  
Povinnost k  
Gremlicová Vlasta, Šeríková 1062/18, 43401 Most,  
RČ/IČO: 475301/214

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Mostě 43 EXE-6069/2012 -10 ze  
dne 21.03.2012. Právní moc ke dni 17.10.2012; uloženo na prac. Most

Z-7370/2012-508

- Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Martin Svoboda, Husitská 692/3, 415 01 Teplice  
Povinnost k  
Gremlicová Vlasta, Šeríková 1062/18, 43401 Most,  
RČ/IČO: 475301/214

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 110 Ex-3653/2013 -19 ze dne  
01.10.2013; uloženo na prac. Teplice

Z-11482/2013-509

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 110 Ex-3653/2013 -246 ze dne  
24.06.2016. Právní účinky zápisu ke dni 07.07.2016. Zápis proveden dne  
07.07.2016; uloženo na prac. Teplice

Z-3990/2016-509

Související zápis

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
Povinnost k

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 13.11.2018 09:15:02

Okres: CZ0425 Most Obec: 567027 Most  
Kat.území: 787507 Vtelno List vlastnictví: 477  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

*Typ vztahu*

Povinnost k

Parcela: St. 384, Parcела: 319/7, Parcела: 321/4

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Teplice 110 Ex-3653/2013 -258 ze dne 24.06.2016. Právní moc ke dni 07.07.2016. Právní účinky zápisu ke dni 07.07.2016. Zápis proveden dne 08.07.2016; uloženo na prac. Most

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Teplice 110 Ex-3653/2013 -321 ze dne 23.08.2016. Právní účinky zápisu ke dni 30.08.2016. Zápis proveden dne 31.08.2016; uloženo na prac. Most

Z-3187/2016-508

Z-3807/2016-508

*Plomby a upozornění - Bez zápisu*

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- Kolaudační rozhodnutí Magistrát města Mostu SÚ-4713/2001 -330-B ze dne 07.11.2001. Právní moc ke dni 30.11.2001.

Z-2534/2001-508

Pro: Gremlicová Vlasta, Šeříková 1062/18, 43401 Most

RČ/IČO: 475301/214

- Smlouva kupní ze dne 31.05.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 28.06.2007.

V-2791/2007-508

Pro: Gremlicová Vlasta, Šeříková 1062/18, 43401 Most

RČ/IČO: 475301/214

- Usnesení soudu o vypořádání SJM a o dědictví Okresní soud v Mostě 35 D-1167/2014 -34 ze dne 27.01.2015. Právní moc ke dni 27.01.2015. Právní účinky zápisu ke dni 13.02.2015. Zápis proveden dne 10.03.2015.

V-995/2015-508

Pro: Gremlicová Vlasta, Šeříková 1062/18, 43401 Most

RČ/IČO: 475301/214

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]
319/7	10112	477
321/4	10112	36

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most, kód: 508.

Vyhovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhoveno: 13.11.2018 09:35:24





