

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 5522 - 040 / 2022

Znalecký posudek je podán v oboru EKONOMIKA, odvětví ceny a odhady, specializace pro odhady nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně nemovité věci - rodinného domu č.p. 182, který je součástí pozemku st.p.č. 1/2 s příslušenstvím v k.ú. Lestkov, obec Lestkov, okres Tachov.

Znalec: Bc. Zbyněk Sova
Plzeňská 1511
349 01 Stříbro
telefon: 602 473 045; 374 622 251
e-mail: zbyneksova@seznam.cz

Zadavatel: Ing. Václav Dlouhý, insolvenční správce
28. října 1025
43001 Chomutov

OBVYKLÁ CENA	2 200 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 50

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 10.5.2022

Vyhotoveno: Ve Stříbře 26.5.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek o ceně nemovité věci - rodinného domu č.p. 182, který je součástí pozemku st.p.č. 1/2 s příslušenstvím v k.ú. Lestkov, obec Lestkov, okres Tachov.

1.2. Účel znaleckého posudku

Návrh obecné ceny pro účely insolvenčního řízení.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatelem nebyly sděleny žádné skutečnosti, které by měly vliv na přesnost závěru posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 10.5.2022 za přítomnosti pana Františka Gabčí.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro vytvoření srovnávací databáze byly dohledány a vybrány srovnatelné reprezentanti z vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců, realitní inzerce a z veřejně dostupných zdrojů dále uvedených srovnatelných reprezentantů.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z katastru nemovitostí pro LV 213, prokazující stav evidovaný k datu 10.3.2022
- informace o pozemku p.č. 1686/1 z katastru nemovitostí pro LV 156, platnost k datu 26.5.2022
- informace o pozemku p.č. 1688 z katastru nemovitostí pro LV 1, platnost k datu 26.5.2022
- snímek katastrální mapy, platnost k datu 26.5.2022
- fotodokumentace
- mapa oblasti
- zpráva o nebezpečí povodně
- skutečnosti zjištěné na místě
- informace sdělené panem Františkem Gabčou

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Obecné předpoklady a omezující podmínky provedeního ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění věcí nemovitých zapsaných na LV 213 prokazující stav evidovaný k datu 10.3.2022 pro k.ú. Lestkov vše se všemi součástmi a příslušenstvím bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- a) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné ceny.
- b) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- c) Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány.

Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného případu a bylo vypracováno pro potřeby insolvenčního řízení. Zdroj dat je věrohodný, jedná se o veřejný server.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Výklad pojmů a popis metod ocenění:

1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

9) 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

10) Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů

V případě oceňování spoluvlastnického podílu na nemovité věci musí být při stanovení ceny obvyklé zohledněna jeho nižší obchodovatelnost v porovnání s prodejem nemovitých věcí jakožto celku. De facto je však v první řadě nutné konstatovat, že v podstatě neexistuje v tuzemských podmínkách trh se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech, což velmi ztěžuje nejen jejich prodej, ale i již samotné ocenění.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovité věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potencionálních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovité věci, se následně odrážejí v zájmu potencionálních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „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.“

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížit, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Použitelnost znaleckého posudku

Znalecký posudek je použitelný pouze pro potřeby insolvenčního řízení.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Plzeňský, okres Tachov, obec Lestkov, k.ú. Lestkov
Adresa nemovité věci: Lestkov 182, 349 53 Lestkov

Vlastnické a evidenční údaje

Na listu vlastnictví č. 213 pro k.ú. Lestkov Katastru nemovitostí Tachov prokazující stav evidovaný k datu 10.3.2022 je vlastníkem oceňované nemovité věci:

A Vlastník, jiný oprávněný

Vlastnické právo:

Gabčo František, č.p. 182, 349 53 Lestkov

B Nemovitost

Pozemky

Parcela	Výměra (m ²)	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 1/2	442	zastavěná plocha a nádvoří		

Součástí je stavba: **Lestkov, č.p. 182**, rod. dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 1/2**

870/13	1 245	trvalý travní porost		
---------------	--------------	-----------------------------	--	--

zemědělský půdní fond

870/43	1 487	zahrada		
---------------	--------------	----------------	--	--

zemědělský půdní ond

Dokumentace a skutečnost

K oceňované nemovitosti nebylo předloženo žádné stavební povolení ani kolaudační rozhodnutí. Skutečný stav byl zjištěn na místě a objekt zaměřen.

Místopis

Obec Lestkov se nachází cca 17 km severně od Černošína, cca 25 km severozápadně od Stříbra, cca 9 km od Konstantinových Lázní a cca 10 km východně od Plané u Mariánských Lázní. Obec Lestkov včetně sloučených částí má 395 obyvatel a je užívána pro rodinné bydlení a rekreaci. Možnost autobusové dopravy. Nejbližší železniční zastávka je v Konstantinových Lázních nebo v Bezručicích. V Lestkově je obecní úřad, obchod se smíšeným zbožím, restaurační zařízení, pošta a sportovní hřiště. Další občanská vybavenost je v Konstantinových Lázních, kde jsou obchody, restaurační zařízení, základní škola (II. stupeň), mateřská škola, zdravotní středisko, pošta, domov s pečovatelskou službou.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☒ trvalé travní porosty	☒ zahrada	☐ jiný

Využití pozemků: ☒ RD ☐ byty ☐ rekr. objekt ☐ garáže ☐ jiné
Okolí: ☐ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna
☐ ostatní
Přípojky: ☒ / ☐ voda ☒ / ☒ kanalizace ☒ / ☐ plyn
veř. / vl. ☒ / ☐ elektro ☐ 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: ☐ širší centrum - zastavba RD
Přístup k pozemku ☐ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

1686/1 pozemek vedený na LV 156 jako ostatní plocha-silnice ve vlastnictví Plzeňského kraje s právem hospodaření pro Správu a údržbu silnic
1688 pozemek vedený na LV 1 jako ostatní plocha-ostatní komunikace ve vlastnictví obce Lestkov

Celkový popis nemovité věci

Oceňované nemovitosti se nachází v zastavěné západní části obce Lestkov v zastavbě bývalých zemědělských usedlostí a obdobných rodinných domů vpravo v blízkosti průjezdné silnice č. II/201, která vede od Stříbra přes Lestkov a dále do Plané u Mariánských Lázní. Naproti rodinnému domu č.p. 182 přes silnici se nachází místní hřbitov. Přístup po zpevněné komunikaci přes pozemek p.č. 11686/1 vedený jako ostatní plocha-silnice ve vlastnictví Plzeňského kraje s právem hospodaření pro správu a údržbu silnic nebo z druhé strany přes pozemek p.č. 1688 vedený jako ostatní plocha-ostatní komunikace ve vlastnictví obce Lestkov. Jedná se o rodinný dům (levá polovina dvojdomu), který je učený pro rodinné bydlení s jednou bytovou jednotkou umístěnou v přízemí a v podkroví o dispozici 3+1. RD č.p. 182 je součástí pozemku st.p.č. 1/2. Na pozemku st.p.č. 1/2 dále stojí hospodářská budova, kolna a ve zbývajících částech je užíván jako dvůr. Dále navazující pozemky a to pozemek (trvalý travní porost) p.č. 870/13 a pozemek (zahradka) p.č. 870/43, které jsou vedené rovněž na LV 213. RD č.p. 182 je napojený na veřejný elektrorozvod a vodovod. Odkanalizování RD č.p. 182 je do vlastního septiku. Možnost napojení na veřejný plynovod a kanalizace (přípojky se nachází na hranici pozemku).

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

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
Komentář: Nebyla zjištěna žádná rizika.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
Komentář: Nebyla zjištěna žádná rizika.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: Na LV 213 k.ú. Lestkov prokazující stav evidovaný k datu 10.3.2022 je vyznačeno v bodě:

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- **Zástavní právo smluvní**

Oprávnění pro

Hypoteční banka, a.s.

Povinnost k

Parcela: St. 1/2, Parcela: 870/13, Parcela: 870/43

V-680/2017-410

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

- **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor : JUDr. Alan Havlice

Povinnost

Gabčo František nar. 26.1.1970

Z-2341/2020-811

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost

Parcela: St. 1/2, Parcela: 870/13, Parcela: 870/43

Z-2243/2020-410

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

Povinnost

Gabčo František nar. 26.1.1970

Z-2341/2020-811

Poznámka: Výše uvedená omezení nejsou ve znaleckém posudku dále již uváděna. Obvyklá cena je navržena bez těchto omezení.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Nebyla zjištěna žádná rizika.

3.2. Obsah

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 182

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Hospodářská budova

2.2. Kolna

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky

4. Porovnávací hodnota

4.1. Rodinný dům č.p. 182

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 182

Věcná hodnota dle THU

Jedná se o objekt řadový krajní (levá polovina dvojdomu), přízemní, částečně podsklepený, s obytným podkrovím. Základy jsou z monolitického betonu proložené lomovým kamenem s nefunkční izolací proti zemní vlhkosti. Zdivo smíšené (kamen, cihla) tl. do 60 cm. Střecha sedlová, krov dřevěný tesařsky vázaný. Krytina je osinkocementových šablon a v části z pozinkovaného plechu. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Stropy nad 1. NP dřevěné polospalné s rovným podhledem, nad 1. PP z cihelné klenby a v části betonové do ocelových nosníků I. Schodiště do podkroví je dřevěné s podstupnicemi s povrchem z PVC a do 1. PP betonové. Vnitřní omítky jsou vápenné štukové. Vnější omítky jsou směrem do ulice břízlitové škrábané, v zadní části včetně štítu jsou vápenné hladké. Vnější obklady soklu chybí. Vnitřní obklady běžné keramické 2* v koupelně a na WC chybí. Dveře jsou hladké plné a ze 2/3 prosklené do ocelových zárubní. Okna dřevěná dvojí a v části zdvojená. Podlahy obytných místností jsou s povrchem z PVC, vlysy a plovoucí laminátové. Podlahy ostatních místností s povrchem z keramické dlažby a betonové mazaniny. Vytápění ústřední s kotlem na tuhá paliva v kombinaci s krbovými kamny. Zdroj teplé vody je 2* elektrický bojler. Elektroinstalace světelná a motorová. Bleskosvod chybí. Rozvod studené a teplé vody v plastovém a ocelovém potrubí. Vodovod je z veřejného řádu. Odkanalizování od všech zařizovacích předmětů do vlastního septiku. Vnitřní vybavení je 2* vana plechová, 2* umyvadlo a WC kombi. Vybavení kuchyně je kombinovaný sporák na PB, kuchyňská linka a digestoř chybí. Je proveden rozvod propan-butanu. V minulosti byl objekt stavebně upravován včetně přístavby koupelny a zádveří. V roce 2020 byl vyměněn kotel. Rodinný dům vyžaduje další výměnu prvků a krátkodobé i dlouhodobé životnosti. Stáří stavby RD je stanoveno na základě sdělených informací od zadavatele posudku, odborným odhadem a prohlídkou původních konstrukcí na cca 92 roků. Rok postavení je uvažován 1930.

Dispozice:

- 1. PP - suterén dispozičně zahrnuje: kotelnu, sklep, chodbu a schodiště do 1. NP
- 1. NP - přízemí dispozičně zahrnuje: kuchyň, obývací pokoj, koupelnu, WC, chodbu 2 se schodištěm do podkroví, komoru, chodbu 1 a zádveří
- podkroví dispozičně zahrnuje: 2 pokoje, koupelnu, chodbu a šatnu

Užitná plocha

Název			Užitná plocha
1. PP - sklep			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
kotelna	23,91 m ²	0,50	11,96 m ²
sklep	10,00 m ²	0,50	5,00 m ²
chodba	5,51 m ²	0,50	2,75 m ²
			19,71 m²
1. NP - přízemí			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha

kuchyň	16,36 m ²	1,00	16,36 m ²
obývací pokoj	19,69 m ²	1,00	19,69 m ²
chodba 1	4,05 m ²	1,00	4,05 m ²
chodba 2 + schodiště	11,22 m ²	1,00	11,22 m ²
zádveří	4,60 m ²	1,00	4,60 m ²
komora	6,69 m ²	1,00	6,69 m ²
koupelna	5,90 m ²	1,00	5,90 m ²
WC	1,07 m ²	1,00	1,07 m ²

69,58 m²

2. NP - podkroví

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
pokoj	23,38 m ²	1,00	23,38 m ²
pokoj	17,51 m ²	1,00	17,51 m ²
šatna	10,61 m ²	1,00	10,61 m ²
koupelna	5,10 m ²	1,00	5,10 m ²
chodba	9,36 m ²	1,00	9,36 m ²

65,97 m²

155,26 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. PP - sklep	7,20*4,90 =	35,28	2,17 m
1. NP - přízemí	9,64*8,47+1,85*8,22+5,09*1,60 =	105,00	2,96 m
2. NP - podkroví	9,64*8,47 =	81,65	2,63 m
		221,93 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	vyr. terénu	9,64*8,47*0,57-7,20*4,90*0,57+1,85*8,22*0,10+5,09*1,60*0,10 =	28,77
PP	1. PP - sklep	7,20*4,90*2,17 =	76,56
NP	1. NP - přízemí	9,64*8,47*2,96+1,85*8,22*3,40+5,09*1,60*2,89 =	316,93
Z	podkroví vč. zastřešení	9,64*8,47*(1,30+3,13/2)+1,85*8,22*0,15/2+5,09*1,60*0,81/2 =	238,37
Obestavěný prostor - celkem:			660,62 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	z monolitického betonu proložené lomovým kamenem s nefunkční izolací proti zemní vlhkosti
2. Zdivo	zděné ze smíšeného zdiva tl. do 60 cm
3. Stropy	dřevěné polospalné s rovným podhledem, v části z cihelné klenby a z monolitického betonu uložené do ocelových nosníků I
4. Střecha	krov dřevěný, vázaný
5. Krytina	osinkocementové šablony, plech
6. Klempířské konstrukce	chybí
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	vápenné štukové
8. Fasádní omítky	břízolitové škrábané a v části vápenné hladké

9. Vnější obklady	chybí
10. Vnitřní obklady	běžné keramické obklady
11. Schody	dřevěné s podstupnicemi, v části betonové
12. Dveře	hladké plné a ze 2/3 prosklené do ocelových zárubní
13. Okna	dřevěná zdvojená a v části dvojité
14. Podlahy obytných místností	PVC, vlysy, plovoucí laminátové, keramická dlažba
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba, betonová mazanina, zámková dlažba
16. Vytápění	ústřední s kotlem na tuhá paliva
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová
18. Bleskosvod	chybí
19. Rozvod vody	plastové a v části ocelové studená i teplá voda
20. Zdroj teplé vody	2* elektrický bojler
21. Instalace plynu	propan - butan
22. Kanalizace	plastové potrubí
23. Vybavení kuchyně	kombinovaný sporák na PB
24. Vnitřní vybavení	2* umyvadlo, 2* plechová vana
25. Záchod	WC kombi
26. Ostatní	odvětrání

Jednotková cena	7 000 Kč/m ³
Množství	660,62 m ³
Reprodukční cena	4 624 331 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	8,20	379 195	379 195	8,64
2. Zdivo	21,20	980 358	980 358	22,33
3. Stropy	7,90	365 322	365 322	8,32
4. Střecha	7,30	337 576	337 576	7,69
5. Krytina	3,40	157 227	157 227	3,58
6. Klempířské konstrukce	0,90	41 619	0	0,00
6. Klempířské konstrukce	0,90	41 619	20 809	0,47
7. Vnitřní omítky	5,80	268 211	268 211	6,11
8. Fasádní omítky	2,80	129 481	129 481	2,95
9. Vnější obklady	0,50	23 122	0	0,00
10. Vnitřní obklady	2,30	106 360	106 360	2,42
11. Schody	1,00	46 243	46 243	1,05
12. Dveře	3,20	147 979	147 979	3,37
13. Okna	5,20	240 465	240 465	5,48
14. Podlahy obytných místností	2,20	101 735	101 735	2,32
15. Podlahy ostatních místností	1,00	46 243	46 243	1,05
16. Vytápění	5,20	240 465	240 465	5,48
17. Elektroinstalace	4,30	198 846	198 846	4,53
18. Bleskosvod	0,60	27 746	0	0,00
19. Rozvod vody	3,20	147 979	147 979	3,37
20. Zdroj teplé vody	1,90	87 862	87 862	2,00
21. Instalace plynu	0,50	23 122	3 782	0,09
22. Kanalizace	3,10	143 354	143 354	3,27
23. Vybavení kuchyně	0,50	23 122	23 122	0,53

24. Vnitřní vybavení	4,10	189 598	189 598	4,32
25. Záchod	0,30	13 873	13 873	0,32
26. Ostatní	3,40	157 227	13 276	0,30
Upravená reprodukční cena			4 389 363 Kč	
Množství			660,62 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			6 644 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	105
Užitná plocha (UP)	[m ²]	155
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	660,62
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	6 644
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	6 644
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	4 389 151
Stáří	roků	97
Další životnost	roků	23
Opotřeбені	%	60,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	1 755 660

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Hospodářská budova

Věcná hodnota dle THU

Jedná se o stavbu hospodářské budovy, užívané jako sklad s garáží, chlívky a kurník, která stojí na části pozemku st.p.č. 1/2 pod RD. Základy jsou z monolitického betonu proložené lomovým kamenem s nefunkční izolací proto zemní vlhkosti. Svislé konstrukce zděné ze smíšeného zdiva (cihly a kamen) tl. do 60 cm a v části dřevěné jednostranně obíjené prkny. Střeška pultová, krov dřevěný, stropy z cihelné klenby a v části betonové uložené do ocelových nosníků I. Krytina je z pozinkovaného plechu a v části z nepískované lepenky. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky jsou vápenné hrubé. Vnější omítky jsou rovněž vápenné hrubé a v části chybí. Okna dřevěná jednoduchá, vrata a dveře jsou dřevěné svlakové. Elektroinstalace je světelná i motorová. Podlaha je betonová a v části z udusané hlíny. Schody dřevěné bez podstupnic. Stáří stavby je cca 92 roků dle odborného odhadem a prohlídkou původních konstrukcí. Technický stav je průměrný až zhoršený a údržba nebyla dlouhodobě prováděna. Stavba vyžaduje výměnu prvků krátkodobé i dlouhodobé životnosti hlavně střešní krytiny, klempířských konstrukcí a části svislých konstrukcí, které jsou dřevěné.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
1. NP - přízemí	m ²
	0,00 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP - přízemí 11,90*8,80 =	104,72	8,08 m
	104,72 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	vyrovnání terénu	11,90*8,80*0,10 =	10,47
NP	1. NP - přízemí	11,90*8,80*6,27 =	656,59
Z	zastřešení	11,90*8,80*1,81/2 =	94,77

Obestavěný prostor - celkem: **761,84 m³**

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	základové pasy z monolitického betonu proložené lomovým kamenem
2. Svislé konstrukce	zděné tl. do 60 cm, v části dřevěné jednostranně obíjené prkny
3. Stropy	z cihelné klenby a v části betonové uložené do ocelových nosníků I
4. Krov, střecha	dřevěný
5. Krytiny střech	z pozinkovaného plechu, v části lepenka
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné hrubé
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné hrubé
9. Vnitřní obklady keramické	chybí
10. Schody	dřevěné bez podstupnic
11. Dveře	dřevěné svlakové
12. Vrata	dřevěná svlaková
13. Okna	dřevěná jednoduchá
14. Povrchy podlah	betonová v části z udusané hlíny
15. Vytápění	chybí
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová
17. Bleskosvod	chybí
18. Vnitřní vodovod	chybí
19. Vnitřní kanalizace	chybí
20. Vnitřní plynovod	chybí
21. Ohřev teplé vody	chybí
22. Vybavení kuchyní	chybí
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	chybí
26. Instalační pref. jádra	

Jednotková cena	2 000 Kč/m ³
Množství	761,84 m ³
Reprodukční cena	1 523 676 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	13,20	201 125	201 125	14,59
2. Svislé konstrukce	30,40	463 198	463 198	33,60
3. Stropy	13,80	210 267	210 267	15,25
4. Krov, střecha	7,00	106 657	106 657	7,74

5. Krytiny střech	2,90	44 187	44 187	3,20
6. Klempířské konstrukce	0,70	10 666	10 666	0,77
7. Úprava vnitřních povrchů	4,20	63 994	63 994	4,64
8. Úprava vnějších povrchů	2,90	44 187	44 187	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	0,00	0	0	0,00
10. Schody	1,80	27 426	10 666	0,77
11. Dveře	2,40	36 568	36 568	2,65
12. Vrata	3,00	45 710	45 710	3,32
13. Okna	3,40	51 805	0	0,00
14. Povrchy podlah	2,90	44 187	53 136	3,85
15. Vytápění	0,00	0	0	0,00
16. Elektroinstalace	5,80	88 373	88 373	6,41
17. Bleskosvod	0,40	6 095	0	0,00
18. Vnitřní vodovod	0,00	0	0	0,00
19. Vnitřní kanalizace	0,00	0	0	0,00
20. Vnitřní plynovod	0,00	0	0	0,00
21. Ohřev teplé vody	0,00	0	0	0,00
22. Vybavení kuchyní	0,00	0	0	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	0,00	0	0	0,00
24. Výtahy	0,00	0	0	0,00
25. Ostatní	5,20	79 231	0	0,00
26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00
Upravená reprodukční cena		1 378 734 Kč		
Množství		761,84 m ³		
Základní upravená jedn. cena (JC)		1 810 Kč/m ³		

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	105
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	761,84
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	1 810
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	1 810
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	1 378 927
Stáří	roků	92
Opotřebení	%	80,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	275 785

2.2. Kolna

Věcná hodnota dle THU

Jedná se o stavbu kolny, která navazuje na RD se kterým tvoří písmeno ve tvaru L a užívaná jako sklad. Stavba stojí na části pozemku st.p.č. 1/2. Základy jsou z monolitického betonu proložené lomovým kamenem s nefunkční izolací proti zemní vlhkosti. Svislé konstrukce jsou zděné z cihel tl. do 30 cm. Střecha pultová, krov dřevěný z trámů. Krytina je z pálených tašek. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky jsou vápenné hrubé a vnější omítky jsou rovněž vápenné hrubé a v části režné zdivo. Okna ocelová. Dveře jsou dřevěné svlakové. Elektroinstalace chybí. Podlaha je betonová. Stáří stavby je cca 92 roků dle odborného odhadu a prohlídkou původních konstrukcí. Technický stav je průměrný až zhoršený, neboť údržba nebyla dlouhodobě prováděna. Do objektu zatéká poškozenou krytinou. Objekt vyžaduje výměnu prvků krátkodobé i dlouhodobé životnosti.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
1. NP - přízemí	m ²
	0,00 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP - přízemí	14,35*2,90 =	41,62	3,10 m
		41,62 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	vyr. terénu	14,35*2,90*0,10 =	4,16
NP	1. NP - přízemí	14,35*2,90*2,35 =	97,80
Z	zastřešení	14,35*2,90*0,75/2 =	15,61
Obestavěný prostor - celkem:			117,56 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	základové pásy proložené lomovým kamenem
2. Obvodové stěny	zděné tl. do 30 cm
3. Stropy	chybí
4. Krov	dřevěné trámy
5. Krytina	pálené tašky
6. Klempířské práce	pozinkovaný plech
7. Úprava povrchů	vápenné hrubé, v části režné zdivo
8. Schodiště	
9. Dveře	dřevěné svlakové
10. Okna	ocelová jednoduchá
11. Podlahy	betonová
12. Elektroinstalace	chybí

Jednotková cena	2 000 Kč/m ³
Množství	117,56 m ³
Reprodukční cena	235 125 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	7,10	16 694	16 694	10,57
2. Obvodové stěny	31,80	74 770	74 770	47,32
3. Stropy	19,80	46 555	0	0,00
4. Krov	7,30	17 164	17 164	10,86
5. Krytina	8,10	19 045	19 045	12,05
6. Klempířské práce	1,70	3 997	3 997	2,53
7. Úprava povrchů	6,10	14 343	0	0,00

8. Schodiště	0,00	0	0	0,00
9. Dveře	3,00	7 054	7 054	4,46
10. Okna	1,10	2 586	0	0,00
11. Podlahy	8,20	19 280	19 280	12,20
12. Elektroinstalace	5,80	13 637	0	0,00
Upravená reprodukční cena			158 004 Kč	
Množství			117,56 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			1 344 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	42
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	117,56
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	1 344
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	1 344
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	158 004
Stáří	roků	92
Opotřebení	%	80,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	31 601

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky

Porovnávací metoda

Jedná se pozemek (zastavěná plocha a nádvoří) st.p.č. 1/2 o výměře 442 m², jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 182, dále na něm stojí hospodářská budova, kolna a ve zbývajících částech je užíván jako dvůr se zahradou. Dále navazující pozemky a to pozemek (trvalý travní porost) p.č. 870/13 a pozemek (zahradka) p.č. 870/43, které jsou vedené rovněž na LV 213. RD č.p. 182 je napojený na veřejný elektrorozvod a vodovod. Odkanalizování RD č.p. 182 je do vlastního septiku. Možnost napojení na veřejný plynovod a kanalizace (přípojky se nachází na hranici pozemku).

Přístup po zpevněné komunikaci přes pozemek p.č. 11686/1 vedený jako ostatní plocha-silnice ve vlastnictví Plzeňského kraje s právem hospodaření pro správu a údržbu silnic nebo z druhé strany přes pozemek p.č. 1688 vedený jako ostatní plocha-ostatní komunikace ve vlastnictví obce Lestkov.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	k.ú. Kšice, obec Kšice, okres Tachov		
Lokalita:	k.ú. Kšice, obec Kšice, okres Tachov		
Popis:	pozemek o výměře 2 741 m ² , k.ú. Kšice určený pro stavbu RD, možnost napojení na veřejný elektrorozvod a vodovod (inženýrské sítě na pozemku nejsou), nemovitost nabízena prostřednictvím realitní kanceláře M & M reality holding Praha za částku 1 180 000,- Kč, což je 430,- Kč, po redukci 10 % tj. 1 233 000,- Kč, což je 390,- Kč/m ² , zdroj: s reality, datum aktualizace: 19.7.2021, číslo zakázky: 772710		
	oceňovaný pozemek: poloha obdobná, výměra větší, IS lepší, pozemky jsou částečně zastavěné		
Koeficienty:			
redukce pramene ceny - realitní inzerce			0,90
velikost pozemku - oceňovaný pozemek větší			1,01

poloha pozemku - obdobná			1,00	
dopravní dostupnost - obdobná			1,00	
možnost zastavění poz. - srovnávací nemovitost lepší			0,99	
intenzita využití poz. - srovnávací nemovitost lepší			0,99	
vybavenost pozemku - oceňovaná nemovitost lepší			1,02	
úvaha zpracovatele ocenění - srovnávací nemovitost lepší			0,99	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
1 180 000	2 741	430,50	0,90	387,45

Název:

k.ú. Svahy, obec Planá, okres Tachov

Lokalita:

k.ú. Svahy, obec Planá, okres Tachov

Popis:

pozemek o výměře 1 917 m², určený územním plánem pro stavbu RD venkovského typu, možnost napojení na veřejný elektrorozvod a vodovod, přístup po zpevněné komunikaci, pozemek nabízený prostřednictvím realitní kanceláře RK Group s.r.o. Praha za částku 690 000,- Kč, což je 360,- Kč/m², po redukcí 10 % tj. 621 000,- Kč, což je 324,- Kč/m², zdroj: s reality, datum aktualizace: 25.5.2021, číslo zakázky: 6322

oceňovaný pozemek: poloha obdobná, výměra větší, IS obdobné, pozemky jsou částečně zastavěné

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realitní inzerce

0,90

velikost pozemku - oceňovaný pozemek větší

1,02

poloha pozemku - obdobná

1,00

dopravní dostupnost - obdobná

1,00

možnost zastavění poz. - srovnávací nemovitost lepší

0,99

intenzita využití poz. - srovnávací nemovitost lepší

0,99

vybavenost pozemku - oceňovaná nemovitost lepší

1,01

úvaha zpracovatele ocenění - srovnávací nemovitost lepší

0,99

Cena

Výměra

Jednotková cena

Koeficient

Upravená JC.

[Kč]

[m²]

JC [Kč/m²]

K_C

[Kč/m²]

690 000

1 917

359,94

0,90

323,95

Název:	k.ú. Kokašice, obec Kokašice, okres Tachov
Lokalita:	k.ú. Kokašice, obec Kokašice, okres Tachov
Popis:	pozemek o výměře 3 422 m ² , k.ú. Kokašice určený pro stavbu RD, možnost napojení na veřejný elektrorozvod, vodovod a kanalizaci, přístup po zpevněné komunikaci, nemovitost nabízena prostřednictvím realitní kanceláře M & M reality holding Praha za částku 2 155 860,- Kč, což je 630,- Kč, po redukcí 10 % tj. 1 940 274,- Kč, což je 567,- Kč/m ² , zdroj: s reality, datum aktualizace: 4.7.2021, číslo zakázky: 771019
	oceňovaný pozemek: poloha obdobná, výměra menší, IS horší, pozemky jsou částečně zastavěné

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,90
velikost pozemku - srovnávací nemovitost větší	0,99
poloha pozemku - obdobná	1,00
dopravní dostupnost - srovnávací nemovitost lepší	0,99
možnost zastavění poz. - srovnávací nemovitost lepší	0,98
intenzita využití poz. - srovnávací nemovitost lepší	0,95
vybavenost pozemku - obdobný	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - srovnávací nemovitost lepší	0,95

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 155 860	3 422	630,00	0,78	491,40

Minimální jednotková porovnávací cena	324 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	401 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	491 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotková cena pozemků je navržena na základě údajů zjištěných v realitní inzerci s reality. Obdobné pozemky vhodné k výstavbě RD se nabízejí prostřednictvím realitních kanceláří v dané lokalitě cca od 350,- Kč/m² cca do 650,- Kč/m² v závislosti na možnosti napojení na IS, dopravním spojením, občanské vybavenosti, velikosti apod. Po redukcí nabídkových cen o 10 % tj. cca od 320,- Kč/m² cca do 560,- Kč/m². Pro daný účel je cena pozemků do výměry 1 000 m² navržena 400,- Kč/m², tj. pod středem cenového rozpětí a nad výměru 1 000 m² je navržena 200,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1/2	442	400,00		176 800
trvalý travní porost	870/13	558	400,00		223 200
trvalý travní porost	870/13	687	200,00		137 400
zahrada	870/43	1 487	200,00		297 400
Celková výměra pozemků		3 174	Hodnota pozemků celkem		834 800

4. Porovnávací hodnota**4.1. Rodinný dům č.p. 182****Oceňovaná nemovitá věc**

Nemovitosti obdobné velikosti, vybavení a technickém stavu (původní, nebo částečných stavebních úpravách) se prodávají v dané lokalitě od cca 11 000,- Kč/m² do cca 17 000,- Kč/m².

Užitná plocha:	155,26 m ²
Obestavěný prostor:	660,62 m ³
Zastavěná plocha:	105,00 m ²
Plocha pozemku:	3 174,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům č.p. 49, k.ú. Slavice u Horních Kozolup, obec Horní Kozolup, okres Tachov		
Lokalita:	k.ú. Slavice u Horních Kozolup, obec Horní Kozolup, okres Tachov		
Popis:	Jedná se o objekt samostatně stojící, s jedním nadzemním podlažím, nepodsklepený, bez obytného podkroví, se sedlovou střechou. Základy z monolitického betonu proložené lomovým kamenem bez funkční izolace proti zemní vlhkosti. Svislé konstrukce zděné z cihel tl. do 60 cm. Střešní krytina je pálená tašková. Klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Stropy nad 1. NP jsou dřevěné trámové s rovným podhledem. Schody do podkroví dřevěné bez podstupnic. Omítky vnitřní vápenné hladké a v části vápenné štukové. Vnější omítky vápenné hladké. Vnitřní obklady chybí. Vnější obklady soklu chybí. Okna jsou dřevěná špaletová. Dveře dřevěné dýhované do ocelových zárubní. Elektroinstalace světelná a motorová. Bleskosvod chybí. Podlahy obytných místností z betonové mazaniny a prkenné. Podlahy ostatních místností z betonové mazaniny. Vytápění etážové kamny na tuhá paliva s výměníkem. Zdroj teplé vody chybí. Rozvod studené i teplé vody v plastovém potrubí. Vodovod z veřejného řadu. Odkanalizování od všech zařizovacích předmětů do vlastní jímky na vyvážení. Vnitřní vybavení chybí. Vybavení kuchyně chybí. Rozvod plynu chybí. Bleskosvod chybí. Stáří domu je stanoveno na základě na základě odborného odhadu a prohlídkou původních konstrukcí na cca 95 roků. Rok postavení je uvažován 1926. V 80 - letech min. století byla zřízena koupelna a WC. V roce 2019 byly zahájeny stavební úpravy, kdy byl vyměněn rozvod elektroinstalace, vody, odpady, topení, osazeny radiátory, topný žebřík v koupelně, proveden v části rošt z ocelových profilů dosud bez SDK konstrukce. Jinak rodinný dům původní, který vyžaduje další stavební úpravy související s výměnou prvků krátkodobé životnosti. Rodinný dům obsahuje 1 bytovou jednotku umístěnou v přízemí o dispozici 3+1. - v 1. NP - přízemí zahrnuje: kuchyň, pokoj, koupelnu s WC a chodbu se schodištěm do podkroví - podkroví: volný skladovací prostor. Zastavěná plocha: cca 120 m², užitná plocha: cca 97 m², výměra pozemků: cca 627 m², Obestavěný prostor: 808 m³. Nemovitost prodaná prostřednictvím realitní kanceláře Ag bydlení Stříbro za částku 1 490 000,- Kč, což je 22 239,- Kč/m². Zdroj: kupní smlouva: V-4606/2021-410, datum prodeje: 6.10.2021, kupující: Josef Gonos, úvěr u ČS, a.s.		
Podlaží:	přízemí, nepodsklepený, bez obytného podkroví		
Dispozice:	1* 1+1		
Typ stavby:	zděná		
Pozemek:	627,00 m ²		
Obestavěný prostor:	808,00 m ³		
Užitná plocha:	97,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva V-4606/2021-410	1,00		
K2 Lokalita - obdobná	1,00		
K3 Velikost objektu - oceňovaná nemovitost větší	1,02		
K4 Provedení a vybavení - srovnávací nemovitost lepší	0,99		
K5 Celkový stav - srovnávací nemovitost lepší	0,96		
K6 Vliv pozemku - oceňovaná nemovitost výměra pozemků větší			



Zdroj: kupní smlouva
V-4606/2021-410 ze dne
6.10.2021

			1,05	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnávací nemovitost lepší			0,99	
Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - kupní smlouva V-4606/2021-410; Lokalita - obdobná; Velikost objektu - oceňovaná nemovitost větší; Provedení a vybavení - srovnávací nemovitost lepší; Celkový stav - srovnávací nemovitost lepší; Vliv pozemku - oceňovaná nemovitost výměra pozemků větší; Úvaha zpracovatele ocenění - srovnávací nemovitost lepší;				
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 490 000	97,00	15 361	1,01	15 515

Název: Rodinný dům č.p. 7, k.ú. Vranov u Stříbra, obec Vranov, okres Tachov
Lokalita: k.ú. Vranov u Stříbra, obec Vranov, okres Tachov
Popis: Jedná se o objekt samostatně stojící, nepodsklepený, s jedním nadzemním podlažím, bez obytného podkroví, se sedlovou střechou, který dispozičně obsahuje 1 bytovou jednotku o velikosti 2+1+ komoru. Zastavěná plocha cca 130 m². Užitná plocha cca 104 m² + sklep cca 15 m². Vytápění je lokální kamny na tuhá paliva. WC pouze suché. Příslušenství tvoří stodola, bývalý chlívek, bývalá kovárna, venkovní úpravy a trvalé porosty. Nemovitost je napojena na veřejný elektrorozvod a vodovod a odkanalizování je do vlastní jímky. Výměra pozemku: cca 588 m². Rok postavení cca 1910. Dům původní běžně udržovaný, který neodpovídá dnešnímu standardu bydlení. Nemovitost prodaná prostřednictvím realitní kanceláře Harvilla reality s.r.o. Plzeň za částku 1 840 000,- Kč, což je 23 000,- Kč/m², zdroj s reality, datum aktualizace: 16.10.2020, číslo zakázky: V9/20, kupní smlouva V-2034/2021-410 ze dne 5.5.2021, kupující manželé Richterovi,

Podlaží: přízemí, nepodsklepený, bez obytného podkroví

Dispozice: 1* 2+1

Typ stavby: zděná

Pozemek: 588,00 m²

Užitná plocha: 112,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva V-2034/2021-410

1,00

K2 Lokalita - srovnávací nemovitost lepší

0,99

K3 Velikost objektu - oceňovaná nemovitost větší

1,02

K4 Provedení a vybavení - oceňovaná nemovitost lepší

1,01

K5 Celkový stav - srovnávací nemovitost lepší

0,99

K6 Vliv pozemku - oceňovaná nemovitost výměra pozemků větší

1,06

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnávací nemovitost lepší

0,98

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - kupní smlouva V-2034/2021-410; Lokalita - srovnávací nemovitost lepší; Velikost objektu - oceňovaná nemovitost větší; Provedení a vybavení - oceňovaná nemovitost lepší; Celkový stav - srovnávací nemovitost lepší; Vliv pozemku - oceňovaná nemovitost výměra pozemků větší; Úvaha zpracovatele ocenění - srovnávací nemovitost lepší;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
-----------	---------------------------------	------------------------------	------------------	---------------------------------------



Zdroj: kupní smlouva V-2034/2021-410

Název:	Rodinný dům č.p. 53, k.ú. Lestkov, obec Lestkov, okres Tachov
Lokalita:	k.ú. Lestkov, obec Lestkov, okres Tachov
Popis:	Jedná se o objekt samostatně stojící, se dvěma nadzemními podlažimi, částečně podsklepený, bez obytného podkroví, se sedlovou střechou, který je součástí pozemku st.p.č. 135. Základy jsou pasy z monolitického betonu proložené lomovým kamenem bez funkční izolace proti zemní vlhkosti. Nosné konstrukce jsou zděné z cihel tl. do 60 cm. Krov je dřevěný vázaný. Stropy nad 1. PP jsou z monolitického betonu a nad 1. a 2. NP jsou dřevěné trámové s rovným podhledem. Krytina je z osinkocementových šablon, v části z pálených tašek a v části z tabulového pozinkovaného plechu. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Okna jsou plastová s izolačním dvojsklem a v části dřevěná zdvojená. Vnitřní dveře jsou fóliové do ocelových zárubní. Schodiště do 2. NP je betonové s dřevěnými nášlapy a podstupnicemi, do 1. PP je betonové a do podstřeší jsou dřevěné skládací schody. Vnitřní omítky jsou vápenné štukové. Vnější omítky jsou břizolitové škrábané. Vnitřní obklady jsou běžné keramické. Elektroinstalace je světelná i motorová. Bleskosvod chybí. Rozvod studené a teplé vody je v plastovém potrubí. Odkanalizování od všech zařizovacích předmětů je do veřejného řadu. Vodovod je z veřejného řadu. Rozvod zemního plynu chybí. Je proveden rozvod propan-butanu. Vytápění je ústřední s kotlem na tuhá paliva. Zdroj teplé vody je elektrický bojler. Podlahy obytných místností jsou s povrchem z keramické dlažby, plovoucí laminátové a z textilních krytin. Podlahy ostatních místností s povrchem z keramické dlažby a z betonové mazaniny. Vnitřní vybavení je vana plastová, sprchový kout, umyvadla, 2* WC kombi Vybavení kuchyně v 1. NP je kombinovaný sporák na PB, kuchyňská linka, digestoř a ve 2. NP je kuchyň bez vybavení. Stáří stavby je stanoveno na základě informací sdělených objednatelem, prohlídkou původních konstrukcí a odborným odhadem na cca 92 roků. Rok postavení je uvažován 1930. V 80 letech min. století byla provedena přístavba zádveří, vnější omítky, zřízeny koupelny, topení. V letech 2006 - 2007 byly provedeny další stavební úpravy, kdy byly vyměněny okna, dveře, provedeny opětovně obklady, položeny podlahové krytiny, rozvody vody, odpady, osazeny zařizovací předměty a kuchyňská linka. Rodinný dům obsahuje 2 bytové jednotky z toho v 1. NP bytovou jednotku o dispozici 2+1 a ve 2. NP bytovou jednotku o dispozici 3+1 - 1. PP - suterén obsahuje: kotelnu, sklep a schodiště do 1. NP - 1. NP - přízemí obsahuje: kuchyň, obývací pokoj, ložnici, chodbu, schodiště do 2. NP, koupelnu s WC, prádelnu, a zádveří - 2. NP - 1. patro obsahuje: kuchyň, 3 pokoje, koupelnu s WC, 2 chody a terasu - podstřeší obsahuje: půdní skladovací prostor Zastavěná plocha: 119 m², užitná plocha: 199 m², obestavěný prostor: 932 m³, výměra pozemku: 932 m². Nemovitost prodaná prostřednictvím realitní kanceláře Harvilla reality s.r.o. Plzeň za částku 2 300 000,- Kč, což je 11 558,- Kč/m², zdroj kupní smlouva V-579/2022-410, datum prodeje 01/2022, prodávající: Radek Pastyrik, kupující manželé Lukáš a Zuzana Košťálovi, úvěr RSTS, a.s.
Podlaží:	patrový, částečně podsklepený, bez obytného podkroví

Dispozice: 1* 2+1 a 1* 3+1
Typ stavby: zděná
Pozemek: 932,00 m²
Obestavěný prostor: 997,00 m³
Užitná plocha: 199,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva V-579/2022-410 1,00
K2 Lokalita - obdobná 1,00
K3 Velikost objektu - srovnávací nemovitost větší 0,98
K4 Provedení a vybavení - srovnávací nemovitost lepší 0,98
K5 Celkový stav - srovnávací nemovitost lepší 0,90
K6 Vliv pozemku - oceňovaná nemovitost výměra pozemků větší 1,03
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnávací nemovitost lepší 0,95



Zdroj: kupní smlouva
V-579/2022-410

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - kupní smlouva V-579/2022-410; Lokalita - obdobná; Velikost objektu - srovnávací nemovitost větší; Provedení a vybavení - srovnávací nemovitost lepší; Celkový stav - srovnávací nemovitost lepší; Vliv pozemku - oceňovaná nemovitost výměra pozemků větší; Úvaha zpracovatele ocenění - srovnávací nemovitost lepší;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 300 000	199,00	11 558	0,85	9 824
Minimální jednotková porovnávací cena				9 824 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena				14 196 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena				17 250 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	14 196 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	155,26 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 204 071 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 182 1 755 660,40 Kč

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Hospodářská budova 275 785,40 Kč

2.2. Kolna 31 600,80 Kč

Věcná hodnota ostatních staveb - celkem: **307 386,20 Kč**

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky 834 800,- Kč

4. Porovnávací hodnota

4.1. Rodinný dům č.p. 182 2 204 071,- Kč

Porovnávací hodnota	2 204 071 Kč
Věcná hodnota	2 897 847 Kč
z toho hodnota pozemku	834 800 Kč

Silné stránky

Silné stránky: vyšší poptávka po obdobných nemovitostech v blízkosti Stříbra a průmyslové zóny Ostrov u Stříbra z důvodu pracovních příležitostí.

Slabé stránky

Slabé stránky: starší RD, chybějící občanská vybavenost, potřeba provedení stavebních úprav souvisejících s výměnou prvků krátkodobé i dlouhodobé životnosti, nutnost dojíždění za prací, školou, kroužky, sportem, kulturou apod.

Obvyklá cena

2 200 000 Kč

slovy: Dvamilionydvěstětisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Hodnota oceňované nemovité věci - rodinného domu č.p. 182, který je součástí pozemku st.p.č. 1/2 s příslušenstvím v k.ú. Lestkov, obec Lestkov, okres Tachov - obecná cena je navržena na základě cen zjištěných jednotlivými metodami, zejména porovnávací metodou. Přihlédnuto je k dosud provedeným stavebním úpravám, vyšší poptávce po obdobných nemovitostech v blízkosti Stříbra a průmyslové zóny Ostrov u Stříbra z důvodu pracovních příležitostí, ale na druhé straně se jedná o starší RD, který vyžaduje další stavební úpravy související s výměnou prvků krátkodobé i dlouhodobé životnosti, chybějící občanská vybavenost v místě, nutnost dojíždění za prací, školou, kroužky, kulturou, sportem apod.

Při zjištění obecní ceny je kladen důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. při stanovení porovnávací hodnoty je vycházeno z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, vlastní databáze, analyzačního portálu a katastru nemovitostí. V databázi byly nalezeny srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsou vybrány min. 3, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci např. co lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obecní ceny. Navržená obecná cena slouží jako podklad pro účely insolvenčního řízení.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Kontrola postupu

Tento znalecký posudek jsem podal ve smyslu ustanovení § 110a trestního řádu, jako by se jednalo o znalecký posudek vyžádaný soudem. Jsem si plně vědom významu znaleckého posudku z hlediska obecného zájmu a následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, zejména pak následků trestného činu křivé výpovědi a nepravdivého znaleckého posudku dle § 346 trestního zákona.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

OBVYKLÁ CENA	2 200 000 Kč
slovy: Dvamilionydvěstětisíc Kč	

Na základě zjištěných skutečností stanovuji obvyklou cenu v objektivní zaokrouhlené výši **2 200 000,- Kč**.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- rodinný dům č.p. 182, který je součástí pozemku st.p.č. 1/2 s příslušenstvím v k.ú. Lestkov, obec Lestkov, okres Tachov, zapsáno na LV 231.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- hospodářská budova, kolna venkovní úpravy (přípojky elektroinstalace, vody, kanalizace, septik, oplocení, vrata, vrátka, zpevněné plochy) a trvalé porosty.

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **2 200 000,- Kč**.

IV. Znamá věcná břemena výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem nezaniknou:

- nezjištěny

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

výpis z katastru nemovitostí pro LV 213, prokazující stav evidovaný k datu 10.3.2022	3
informace o pozemku p.č. 1686/1 z katastru nemovitostí pro LV 156, platnost k datu 26.5.2022	1
informace o pozemku p.č. 1688 z katastru nemovitostí pro LV 1, platnost k datu 26.5.2022	1
snímek katastrální mapy, platnost k datu 26.5.2022	2
fotodokumentace	9
mapa oblasti	2
zpráva o nebezpečí povodně	1

PŘEZKUM ZNALECKÉHO POSUDKU

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělují, že mnou zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení tržní hodnoty dle novely zákona o oceňování. Při stanovení tržní hodnoty, jak je uvedeno výše, vycházím z realizovaných cen, realitní inzerce a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že by mi nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak můj závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technického stavu oceňované nemovité věci osobami podílejícími se na zpracování znaleckého posudku. Dle mého odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

Konzultant a důvod jeho přibrání

- nebyl přibrán žádný konzultant

Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 024 /2022.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 8.11.1995, Spr. 1176/95, pro základní obor EKONOMIKA - odvětví ceny a odhady, specializace pro odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 5522 - 040 / 2022 evidence posudků.

Ve Stříbře 26.5.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Bc. Zbyněk Sova
Plzeňská 1511
349 01 Stříbro

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.1.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 5522 - 040 / 2022

	počet stran A4 v příloze:
výpis z katastru nemovitostí pro LV 213, prokazující stav evidovaný k datu 10.3.2022	3
informace o pozemku p.č. 1686/1 z katastru nemovitostí pro LV 156, platnost k datu 26.5.2022	1
informace o pozemku p.č. 1688 z katastru nemovitostí pro LV 1, platnost k datu 26.5.2022	1
snímek katastrální mapy, platnost k datu 26.5.2022	2
fotodokumentace	9
mapa oblasti	2
zpráva o nebezpečí povodně	1

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPL 27 INS 22093/2021 pro Václav Dlouhý,
Ing.

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

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 smluvní

- b) veškeré dluhy a závazky zajištěné zástavní smlouvou do výše 785.400 Kč vzniklé do 15.2.2070

Oprávnění pro

Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000
Praha 5, RČ/IČO: 13584324

Povinnost k

Parcela: St. 1/2, Parcela: 870/13, Parcela: 870/43

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 596434/1 ze dne 22.02.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.02.2017 13:07:32. Zápis proveden dne 17.03.2017; uloženo na prac. Tachov

V-680/2017-410

Pořadí k 23.02.2017 13:07

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 596434/1 ze dne 22.02.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.02.2017 13:07:32. Zápis proveden dne 17.03.2017; uloženo na prac. Tachov

V-680/2017-410

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 596434/1 ze dne 22.02.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.02.2017 13:07:32. Zápis proveden dne 17.03.2017; uloženo na prac. Tachov

V-680/2017-410

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Tachov, kód: 410.
strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 10.03.2022 17:15:02

Obec: 561011 Lestkov

List vlastnictví: 213

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

Typ vztahu

pověřený soudní exekutor: JUDr. Alan Havlice, Otakara Březiny 229/5, 790 01 Jeseník

Gabčo František, č.p. 182, 34953 Lestkov, RČ/IČO:
700126/1839

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Jeseník
197-EX 2947/2020 -11 ze dne 05.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku
07.08.2020 12:00:30. Zápis proveden dne 10.08.2020; uloženo na prac. Jeseník
Z-2341/2020-811

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: St. 1/2, Parcela: 870/13, Parcela: 870/43

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 197 EX-2947/2020 -17 ze dne 06.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.08.2020 12:01:10. Zápis proveden dne 11.08.2020; uloženo na prac. Tachov

Z-2243/2020-410

Povinnost k

Gabčo František, č.p. 182, 34953 Lestkov, RČ/IČO:
700126/1839

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku (Krajský soud v Plzni) KSPL27INS-22093/2021 -A8 ze dne 04.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.01.2022 15:43:55. Zápis proveden dne 06.01.2022; uloženo na prac. Tachov Z-32/2022-410

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

o Smlouva kupní ze dne 21.02.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.03.2017 08:42:42.
Zápis proveden dne 11.04.2017.

Pro: Gabčo František, č.p. 182, 34953 Lestkov

RČ/IČO: 700126/1839

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
870/13	73254	753
	73716	492
870/43	73254	1487

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 Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Tachov, kód: 410.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.03.2022 17:15:02

Okres: CZ0327 Tachov

Obec: 561011 Lestkov

Kat.území: 680320 Lestkov

List vlastnictví: 213

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Tachov, kód: 410.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 10.03.2022 17:22:15

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Tachov, kód: 410.
strana 3

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [1686/1](#) 
Obec: [Lestkov \[561011\]](#) 
Katastrální území: [Lestkov \[680320\]](#)
Číslo LV: [156](#)
Výměra [m²]: 7561
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:
Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití: silnice
Druh pozemku: ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Plzeňský kraj, Škroupova 1760/18, Jižní Předměstí, 30100 Plzeň	
Hospodaření se svěřeným majetkem kraje	Podíl
Správa a údržba silnic Plzeňského kraje, příspěvková organizace, Koterovská 462/162, Koterov, 32600 Plzeň	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

 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](#) 

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 26.05.2022 09:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1688
Obec:	Lestkov [561011]
Katastrální území:	Lestkov [680320]
Číslo LV:	1
Výměra [m ²]:	2585
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Obec Lestkov, č. p. 210, 34953 Lestkov

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ

Věcné břemeno (podle listiny)

Jiné zápisy

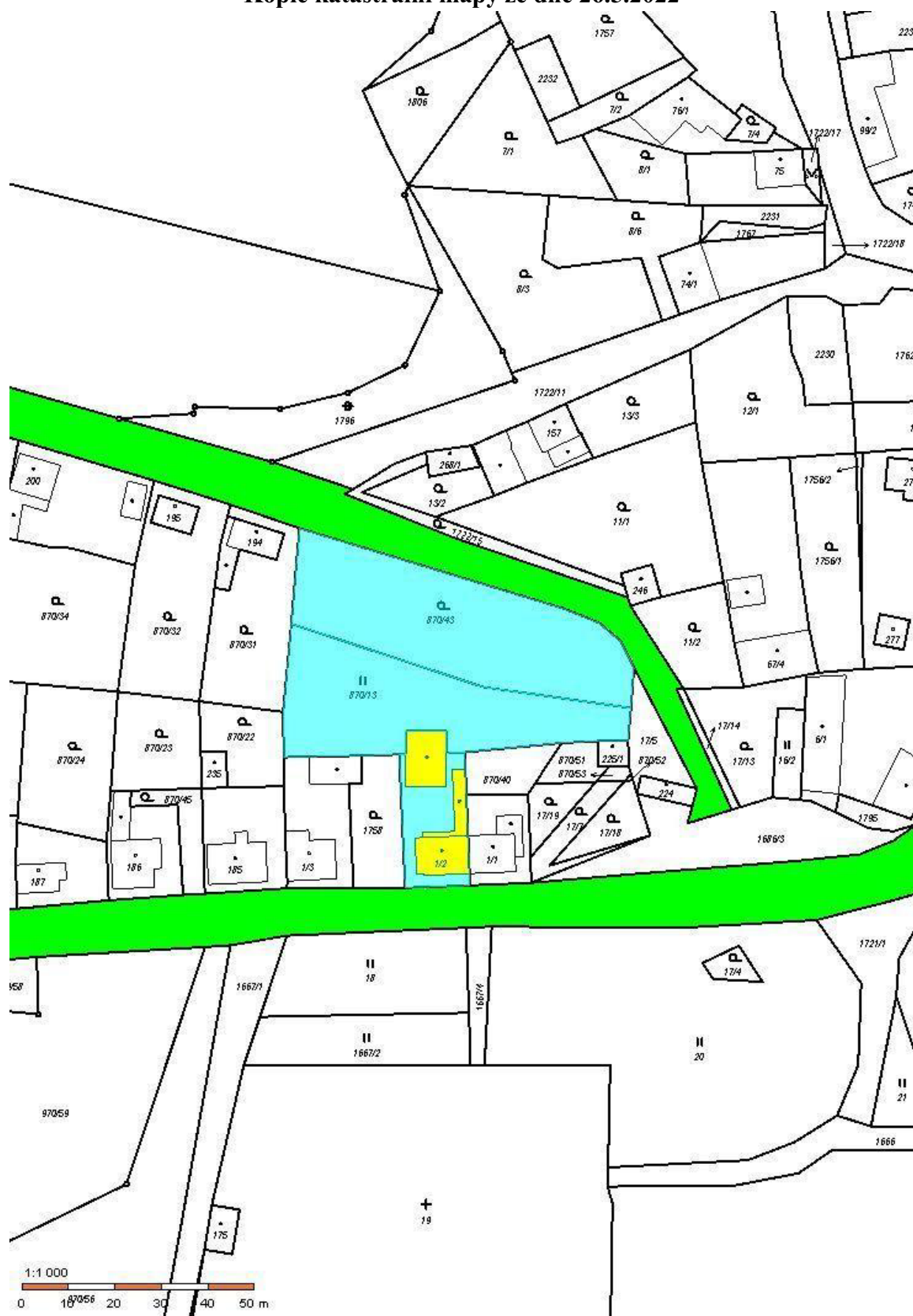
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

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](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 26.05.2022 09:00.

Kopie katastrální mapy ze dne 26.5.2022



Pozemek p.č. 1/2 v k.ú. č. 680320



Rodinný dům č.p. 182, k.ú. Lestkov, obec Lestkov, okres Tachov



pohled přední



pohled zadní

Rodinný dům č.p. 182, k.ú. Lestkov, obec Lestkov, okres Tachov



1. NP - kuchyň



1. NP – kuchyň



1. NP - kuchyň



1. NP - pokoj

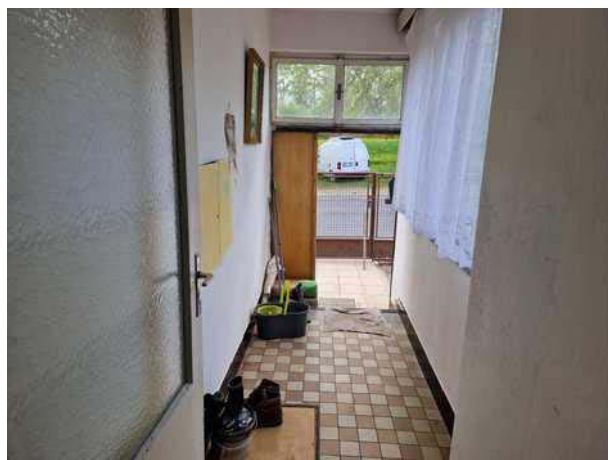
Rodinný dům č.p. 182, k.ú. Lestkov, obec Lestkov, okres Tachov



1. NP - chodba I



1. NP – chodba



1. NP - zádveří

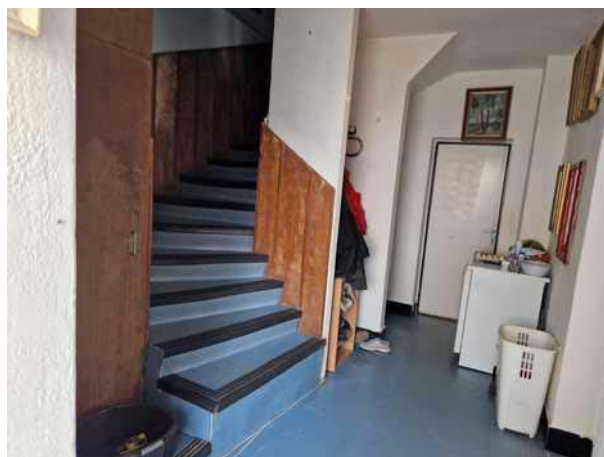


1. NP - WC

Rodinný dům č.p. 182, k.ú. Lestkov, obec Lestkov, okres Tachov



1. NP - koupelna (zahájeny stavební úpravy)



1. NP - chodba II + schodiště do podkroví

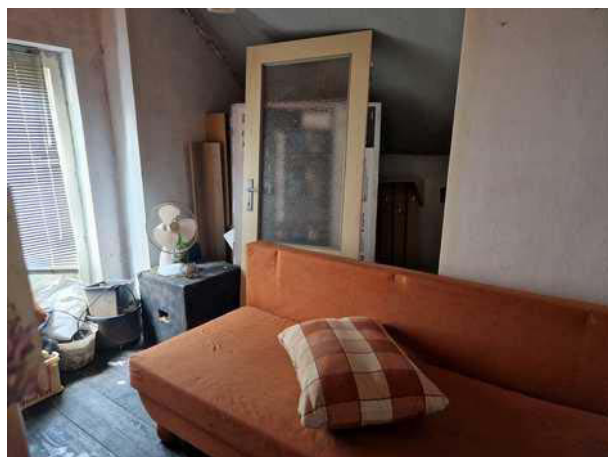


2. NP - pokoj



2. NP - pokoj

Rodinný dům č.p. 182, k.ú. Lestkov, obec Lestkov, okres Tachov



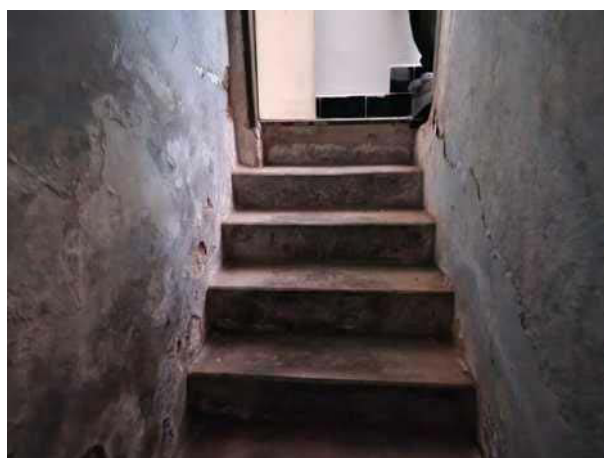
2. NP - pokoj



2. NP – koupelna



2. NP - koupelna + elektrický bojler



1. PP - schodiště do 1. NP

Rodinný dům č.p. 182, k.ú. Lestkov, obec Lestkov, okres Tachov



1. PP - kotelna + kotel na tuhá paliva + elektrický bojler



pohled přední hospodářská budova



pohled zadní hospodářská budova



vnitřní prostor hospodářská budova - chlév

Rodinný dům č.p. 182, k.ú. Lestkov, obec Lestkov, okres Tachov



vnitřní prostor hospodářská budova - chlévy



vnitřní prostor hospodářská budova – garáž se
skladem



vnitřní prostor hospodářská budova - část pro
chov drůbeže



pohled boční hospodářská budova

Rodinný dům č.p. 182, k.ú. Lestkov, obec Lestkov, okres Tachov



pohled přední kolna



pohled přední kolna



vnitřní prostor - kolna



Pohled číslo popisné

Rodinný dům č.p. 182, k.ú. Lestkov, obec Lestkov, okres Tachov



pohled uliční + přístupový pozemek p.č. 1686/1



pohled kolna střecha

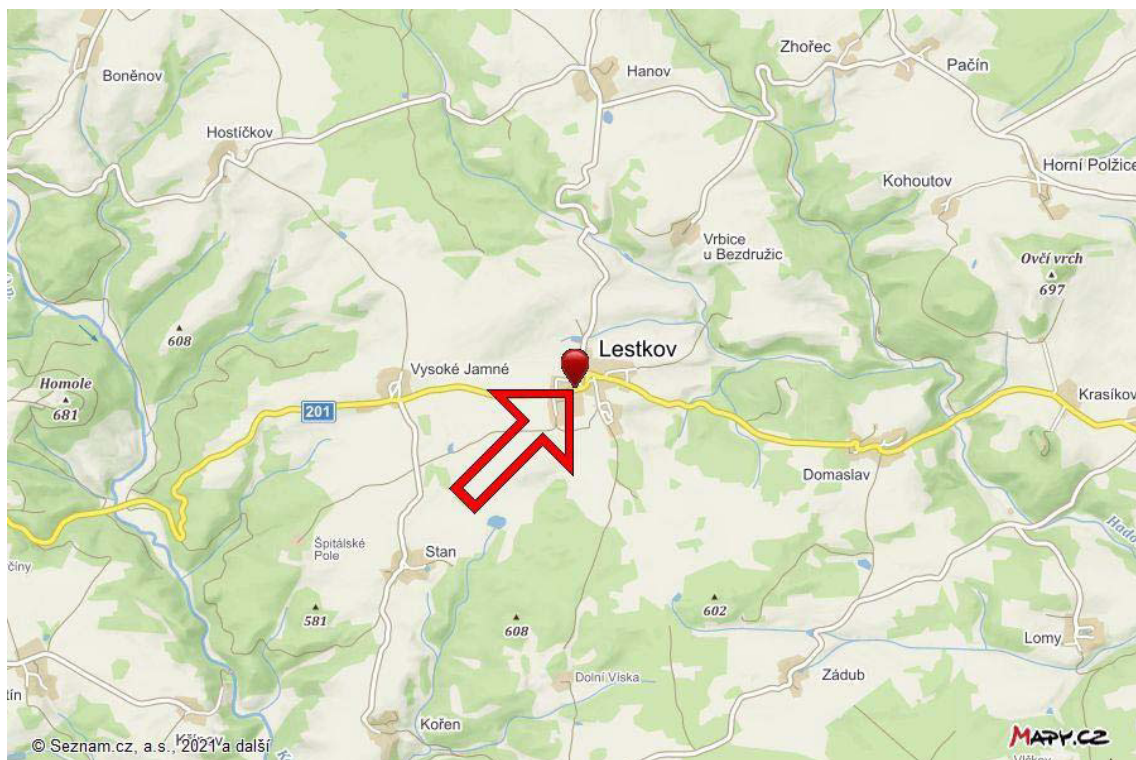


pohled pozemek p.č. 870/13



pohled pozemek p.č. 870/43

Mapa oblasti



Mapa oblasti



Základní údaje

Číslo reportu	Vlastní název	Čas vytvoření
2022004902	Můžete si tento report pojmenovat	2022-05-26 10:29
Typ nemovitosti	Adresa	Jednotka číslo
Dům	Lestkov 182, 349 53, Lestkov	

Povodňová mapa

Riziková zóna

ZÓNA 1 - ZÓNA SE ZANEDBATELNÝM NEBEZPEČÍM VÝSKYTU POVODNĚ / ZÁPLAVY



Souřadnice
GPS
[49.882045730302](#)
[12.868580755341](#)

Souřadnice S-JTSK
1049286.88, 856299.81
(geodetický souřadnicový systém používaný v ČR)

Kód parcely
15640698
(předávací kód parcely dle registru RÚIAN)

Přesnost
zaměření
Zaměřeno s přesností na definiční bod

Legenda k mapě

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodně:

- Zóna 1 zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně / záplavy
- Zóna 2 zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně / záplavy
- Zóna 3 zóna se středním nebezpečím výskytu povodně / záplavy
- Zóna 4 zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně / záplavy

©2021 Intermap Technologies, s.r.o. Nositelem autorských práv k zobrazovaným povodňovým zónám je společnost Intermap Technologies, s.r.o. Všechna práva vyhrazena.

©2021 CEDA Maps a.s. Nositelem autorských práv k zobrazeným mapovým podkladům je společnost CEDA Maps a.s. Všechna práva vyhrazena.

Informace poskytované společností Intermap Technologies, s.r.o. je možné využívat za následujících licenčních podmínek <https://services.intermap.cz/povodnove-mapy/licenni-podminky-nemo-report/>

Záznam o ověření elektronického podání doručeného na elektronickou podatelnu: Krajský soud v Plzni

dle vyhlášky 259/2012 Sb.

Pořadové číslo zprávy: 55188 / 2022 Ev. číslo: 1261e364-b5b9-4118-ada3-b7d4c9d4d1dc
Druh podání: Datová zpráva z ISDS ID zprávy: 1043793167
Věc: dlužník František Gabčo, znalecký posudek

Odesílatel:

ID schránky: nt2xxkf Typ datové schránky: PFO
Osoba: Václav Dlouhý - Ing. Václav Dlouhý Adresa: 28. října 1025/1, 43001 Chomutov, CZ

Dodáno do DS dne: 27.05.2022 00:35:03 **Odesláno do DS dne:** 27.05.2022 00:35:03
Č.j. příjemce: Č.j. odesílatele:
Sp.zn. příjemce: KSPL 27 INS 22093/2021 Sp.zn. odesílatele:
Lhůta končí: K rukám: Ne
Číslo zákona: Paragraf v zákoně: Odstavec paragrafu: Písmeno v paragrafu:

Ověření obálky:

Podpis je platný

Podepsal: Informační systém datových schránek - produkční prostředí Vystavil: PostSignum Qualified CA 4
Sériové číslo certifikátu: 0158a72e Platnost: 21.02.2022 - 13.03.2023
Antivirový test: Proběhl v systému ISDS Obsah podání: OK
Elektronický podpis: Platný Časové razítko: Platné (připojeno 27.05.2022 00:35:03)
Certifikát: Ověřeno na základě CRL z 26.05.2022 21:25:07
Datum a čas autom. ověření: 27.05.2022 00:35:09

Počet podaných příloh:1

Číslo přílohy	Výsledek	Název příl. CRL	Identifikace podepisující osoby	Identifikace vystavitele certifikátu	T	U	K	P	R	A	C	V
1		znalecký posudek 2022 - 040 Lestkov Gabčo - rod. dům insolven ce_26.5.2022_5522-040-2022_OK.pdf										
Podpis není připojen (žádný podpis).					A	N	N					

Čas ověření příloh: 27.05.2022 00:35:09 Ověření příloh: ověřováno automaticky

Vysvětlení stavů při ověření příloh (vztaheno vždy k datu a času dodání):

Stav "?" znamená, že systém tuto operaci ještě neprovedl, ale provedena bude

Stav "-" znamená, že systém tuto operaci neprovádí

Stav "!" znamená, že systém tuto operaci nemůže provést

Stav "*" znamená, že bylo ověřeno proti CRL z uvedeného data.

T	Technické parametry ¹ :	A=splňuje	N=nesplňuje
U	Uznávaný elektronický podpis / značka:	A=připojen	N=nepřipojen
K	Kvalifikované časové razítko:	A=připojeno	N=nepřipojeno
P	Uznáv. el. podpis kvalif. certifikát (platnost):	A=platný	N=neplatný
R	Kvalifikované časové razítko (platnost):	A=platné	N=neplatné
A	Akreditovaný poskytovatel certifik. služeb ² :	A=ano	N=ne
C	Kvalifikované časové razítko:	A=platné	N=neplatné
V	Vytvořeno před zneplatněním certifikátu:	A=ano	N=ne

¹ Technické parametry - velikost, formát, škodlivý kód.² Stav "Z"(Zahraniční) = certifikát není od české certifikační autority

Kontrola podpisů a razítek byla provedena na základě CRL seznamů platných k datu a času ověření datové zprávy.