ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ
číslo 1463/19/2017

NEMOVITÁ VĚC:	**Rodinný dům Soví č.p. 273. Tábor, Pozemky a nemovitosti**
Vlastníci stavby:	Jindřiška Alscherová, Soví 273, 390 02 Tábor, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 3 PhDr. Iva Ruskovská, Soví 273, 390 02 Tábor, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 3 MVDr. Jozef Ruskovský, Soví 273, 390 02 Tábor, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 3 PhDr. Iva Ruskovská, Soví 273, 390 02 Tábor, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2 MVDr. Jozef Ruskovský, Soví 273, 390 02 Tábor, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2
Vlastníci pozemku:	Jindřiška Alscherová, Soví 273, 390 02 Tábor, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 3 PhDr. Iva Ruskovská, Soví 273, 390 02 Tábor, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 3 MVDr. Jozef Ruskovský, Soví 273, 390 02 Tábor, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 3

OBJEDNAVATEL:	**Exekutorský úřad Prostějov**
Adresa objednavatele:	Dolní 71, 79601 Prostějov

ZHOTOVITEL :	**Ludmila Votavová**
Adresa zhotovitele:	Jozefa Gabčíka 105, 390 03 Tábor IČ: 135 16 311 telefon: +420 602 442803 e-mail: votavova@volny.cz DIČ: CZ5461272036 fax:

ÚČEL OCENĚNÍ:	**Exekuční řízení (ocenění stávajícího stavu)**

OBVYKLÁ CENA PODÍLU	**1 305 000 Kč**

Stav ke dni : 16.12.2017 Datum místního šetření: 16.12.2017
Za přítomnosti: pana MVDr Josefa Ruskovského
Počet stran: 31 stran Počet příloh: 22 Počet vyhotovení: 2

V Táboře, dne 27.12.2017 **Ludmila Votavová**

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znalecký úkol jsem podala na základě Usnesení Exekutorského úřadu v Prostějově
Č.j. 018 EX 00048/09-067 ze dne 29.11.2017
Úkolem znalce je stanovení obvyklé (tržní) nemovitostí uvedených na LV č. 5066 a 5246 k.ú. Čekanice u Tábora ze dne 27.11.2017 zapsaných u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, katastrální pracoviště Tábor.

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu
Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 443/2016 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

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

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

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

Přehled podkladů

- výpis z katastru nemovitostí LV č. 5066 a 5246 k.ú. Čekanice u Tábora ze dne 27.11.2017
- katastrální mapa s danými pozemky
- fotodokumentace pořízena znalcem
- skutečnosti zjištěné na stavebním úřadě v Táboře

Místopis

Město Tábor je okresním městem s dlouhou historickou minulostí. Spojení s okolními městy je zajištěno vlakovou a autobusovou dopravou. Město Tábor má vybudovanou průmyslovou výrobu a průmyslová zóna je stavěna na přivaděči dálnice D3 směr Praha - České Budějovice.

Nezaměstnanost je zde průměrná.Město má vybudované veškeré inženýrské sítě a komunikace, je zde kompletní síť obchodů a služeb, zdravotní středisko. nemocnice, policie, základní a střední školy a Městský úřad , banky, katastrální úřad, kino, divadlo, hotely a restaurace, zimní stadion, plavecký stadion.

SOUČASNÝ STAV				BUDOUCÍ STAV			
Okolí:	☒ bytová zóna		☐ průmyslová zóna	Okolí :	☐ bytová zóna		☐ průmyslová zóna
	☐ ostatní		☐ nákupní zóna		☐ ostatní		☐ nákupní zóna
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☒ / ☐ plyn	Přípojky:	☐ / ☐ voda	☐ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro		☒ telefon	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 - zástavba RD		

Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Celkový popis

Jedná se o rodinný dům řadový koncový se dvěmi nadzemními podlaží a podkrovím uvedený na LV č. 5066 .Rodinný dům má v 1. nadzemním podlaží technické zázemí (garáž, prádelnu,sklad, zádveří, hala a schodiště) Ve 2. NP se nachází bytová jednotka 3+1 s lodžií v podkroví se nachází bytová jednotky 3+1 a posledním podkroví se nachází bytová jednotka 1+kk. Bytové jednotky jsou přístupny ze společného technického podlaží a společném schodišťovém prostoru.Rodinná dům byl kolaudován v roce 1992, je napojen na veřejný rozvod NN,vody, kanalizace a zemního plynu. Přístup k rodinnému domu je po místní zpevněné komunikaci.Na LV č. 5066 jsou uvedeny tři vlastníci.Dále je předmětem ocenění rozestavěný objekt na pozemku par.č. 554/124.Pozemek je uvedena na LV č. 5066 , rozestavěná stavba je uvedena na LV č. 5246.Rozestavěná stavba má v 1. NP dvě místnosti ,povolené jako prodejna se zázemím.Ze zázemí do podkroví vede schodiště. V podkroví se nachází obytná místnost zřejmě kancelář a sociální zázemí.Stavba není dokončena.a není napojena na veřejné inženýrské sítě. Stavba má další východ do zahrady par.č. 554/36.Přístup je po místní zpevněné komunikaci.Na LV č. 5246 jsou uvedeni dva vlastníci a stavba je postavena na pozemku par.č. 554/124, který má tři vlastníky. Z toho jsou dva totožní jak na stavbě,tak na pozemku.
Z hlediska tržního je možné prodat objekty jednotlivě.
Vzhledem ke skutečnosti , že bytové jednotky ve 2. NP a podkroví nebyly přístupny, bylo provedeno šetření projektové dokumentace na stavebním úřadě.Projektová dokumentace na stavbu prodejny nebyla předložena , bylo provedeno měření laserovým měřidlem.

Silné stránky

Rodinný dům
- uvedená část města je klidnou lokalitou se zástavbou objektů rodinných domů
- bez hluku a prachu z průmyslu
- dobré přírodní podmínky v okolí
- dobré spojení s okolními obcemi

Rozestavěný objekt
- možnost komerčního využití

Slabé stránky

Rodinný dům
- omezené možnosti rozšíření bytového prostoru - je dáno stavebně technickým stavem
- menší pozemek zahrady
- více vlastníků

Rozestavěný objekt
- nedokončený objekt
- více majitelů

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: Na LV č. 5066 je v části „C"
Zástavní právo smluvní ve prospěch Česká spořitelna a.s., Olbrachtova 1929/62 Krč, 14000 Praha 4.
Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč. z. ze dne 29.09.2006 Právní účinky vkladu práva ke dni 29.09.2006.
Nařízená exekuce a příkaz k prodeji nemovitostí na spoluvlastnický podíl 1/3 . Ruskovský Josef MVDr. Soví 273, Tábor - Čekanice 390 02.
Na LV č. 5246 je v části „C"
Nařízená exekuce a příkaz k prodeji nemovitostí na spoluvlastnický podíl 1/3 . Ruskovský Josef MVDr. Soví 273, Tábor - Čekanice 390 02.

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

LV č. 5066 k.ú. Čekanice u Tábora

1. Rodinný dům
2. Pozemky

LV č. 5246 k.ú. Čekanice u Tábora

1. Rozestavěný objekt

Obsah tržního ocenění majetku

LV č. 5066 k.ú. Čekanice u Tábora

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům

LV č. 5246 k.ú. Čekanice u Tábora

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rozestavěný objekt Prodejny

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Pozemky a nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Soví 273 390 02 Tábor
LV:	5066, 5246
Kraj:	Jihočeský
Okres:	Tábor
Obec:	Tábor
Katastrální území:	Čekanice u Tábora
Počet obyvatel:	34 641

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1 051,00 Kč/m^2**

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	**č.**	**P_i**
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	II	1,00

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1{,}000}$

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1{,}000}$

Index polohy

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

Název znaku	**č.**	**P_i**
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02

4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez komentáře	II	0,00

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

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1{,}050}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1{,}050}$

LV č. 5066 k.ú. Čekanice u Tábora

1. Rodinný dům

Jedná se o rodinný dům řadový krajní se dvěmi nadzemními podlažími a obytným podkrovím. Dům je stáří 25 let.
Základy jsou betonové , zdivo je cihelné Porotherm, tl.45 cm, stropy jsou keramické trámečkové,. Krov je dřevěný sedlový s obytným podkrovím. Střešní krytina je z betonových tašek novodobých. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu opatřený nátěrem. Vnitřní omítky jsou vápenné štukové, vnější omítky je kontaktní štukové s nátěrem. Sokl je obložený kabřincem, vnitřní obklady jsou keramické. Dveře jsou dřevěné do obložkových zárubní, okna jsou dřevěná zdvojená a střešní. Podlahy v obytných místnostech jsou plovoucí a ostatních místnostech je keramická dlažba. Vytápění je ústřední - kotel na zemní plyn, elektroinstalace je třífázová. Objekt je osazen bleskosvodem. Jsou provedeny rozvody studené a teplé vody, zdrojem teplé vody je plynový bojler. Rozvody kanalizace jsou svedeny do veřejné kanalizace. Koupelny mají vanu , umyvadlo , sprchový kout, WC jsou standardní. Objekt je velmi dobře udržován.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Tábor
Stáří stavby:	25 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 273,- Kč/m^3

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. nadzemní podlaží:	(8,965+0,875)*14,08-0,875*(4,24+1,2+0,535)	=	133,32 m^2
2. nadzemní podlaží:	(8,965+0,875)*12,08-0,875*(4,24+1,2+0,535)	=	113,64 m^2
krov a podkroví:	(8,965+0,875)*12,08-0,875*(4,24+1,2+0,535)	=	113,64 m^2

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. nadzemní podlaží:	133,32 m^2	2,90 m
2. nadzemní podlaží:	113,64 m^2	2,90 m
krov a podkroví:	113,64 m^2	3,15 m

Obestavěný prostor

1. nadzemní podlaží:	((8,965+0,875)*14,08-0,875*(4,24+1,2+0,535))*(2,90)	=	386,63 m^3
2. nadzemní podlaží:	((8,965+0,875)*12,08-0,875*(4,24+1,2+0,535))*(2,90)	=	329,55 m^3
krov a podkroví:	((8,965+0,875)*12,08-0,875*(4,24+1,2+0,535))*(3,15)	=	357,96 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		=	**1 074,14 m^3**

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1	=	133,32 m^2
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP	=	360,60 m^2

Podlažnost: ZP / ZP1 = 2,70

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	**č.**	**V_i**
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ B
1. Druh stavby: dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnicové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m2 - skleník	III	0,05
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m2 do 800 m2 celkem	II	0,00
12. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00

13. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 25 let:

s = 1 - 0,005 * 25 = **0,875**

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0{,}875 = \mathbf{0{,}998}$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	**č.**	$\mathbf{P_i}$
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	II	1,00

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1{,}000}$

Index polohy pozemku

Název znaku	**č.**	$\mathbf{P_i}$
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00

7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez komentáře	II	0,00

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

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 2 273,- Kč/m^3 * 0,998 = 2 268,45 Kč/m^3
CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 1 074,14 m^3 * 2 268,45 Kč/m^3 * 1,000 * 1,050= 2 558 464,53 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 558 464,53 Kč

2. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T = 1,000}$

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

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

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

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	1 051,-	1,050		1 103,55

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	554/36	304,00	1 103,55	335 479,20
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	554/68	176,00	1 103,55	194 224,80
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	554/124	62,00	1 103,55	68 420,10
Stavební pozemky - celkem			542,00		**598 124,10**

Pozemky - zjištěná cena = **598 124,10 Kč**

LV č. 5246 k.ú. Čekanice u Tábora

1. Rozestavěný objekt

Jedná se o rozestavěnou stavbu prodejny se zázemím
Základy jsou betonové , zdivo je cihelné Porotherm, tl. 45 cm, stropy jsou keramické trámečkové,. Krov je dřevěný sedlový s obytným podkrovím. střešní krytina je z betonových tašek novodobých. Klempířské konstrukce jsou z Lindab plechu. Vnitřní omítky jsou vápenné štukové na stropních konstrukcích chybí, vnější omítky jsou hladké vápenné a na podkroví chybí. Sokl je obložený kabřincem, vnitřní obklady jsou keramické. Schodiště je betonové - chybí krytina schodiště. Dveře jsou dřevěné do obložkových zárubní - některé chybí , okna jsou zdvojená dřevěná .Podlahy v místnostech nejsou dokončeny. Vytápění je ústřední -chybí zdroj tepla elektroinstalace je třífázová a chybí napojení na veřejný rozvod NN. Jsou provedeny rozvody studené a teplé vody chybí zdroj teplé vody a napojení na veřejný rozvod vody. Rozvody kanalizace jsou provedeny, chybí však napojení na veřejný rozvod kanalizace. Koupelna má mít sprchový kout, WC a umyvadlo - není osazeno.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	H. budovy pro obchod a služby
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	123
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m²]
1. nadzemní podlaží	6*6,10	=	36,60
Krov a podkroví	6*6,10	=	36,60

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	**Zastavěná plocha**	**Konstr. výška**	**Součin**
1. nadzemní podlaží	36,60 m²	2,90 m	106,14
Krov a podkroví	36,60 m²	1,80 m	65,88

Součet	**73,20 m²**	**172,02**

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	172,02 / 73,20	= 2,35 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	73,20 / 2	= 36,60 m²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
1. nadzemní podlaží	(6*6,10)*(2,90)	=	106,14 m³
Krov a podkroví	(6*6,10)*(1,80)	=	65,88 m³

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

Podlaží	**Typ**	**Obestavěný prostor**
1. nadzemní podlaží	NP	106,14 m³
Krov a podkroví	Z	65,88 m³
Obestavěný prostor - celkem:		**172,02 m³**

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy izolované	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm a více	S	100
3. Stropy	keramické MIAKO s betonovou mazaninou	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	betonová taška novodobá	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	80
7. Úprava vnitřních povrchů	chybí	C	20
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	N	60
8. Úprava vnějších povrchů	chybí	C	40
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	železobetonové monolitické s běžným povrchem	S	90
10. Schody	chybí	C	10
11. Dveře	dýhované	S	10
11. Dveře	chybí	C	90
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná zdvojená okna	S	100
14. Povrchy podlah	chybí	C	100
15. Vytápění	ústřední	S	80
15. Vytápění	chybí	C	20
16. Elektroinstalace	třífázová	S	80

16. Elektroinstalace	chybí	C	20
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	80
18. Vnitřní vodovod	chybí	C	20
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	80
19. Vnitřní kanalizace	chybí	C	20
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní	chybí	C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC , umyvadlo	S	50
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	50
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,10	100	1,00	6,10
2. Svislé konstrukce	S	15,30	100	1,00	15,30
3. Stropy	S	8,10	100	1,00	8,10
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	80	1,00	5,84
7. Úprava vnitřních povrchů	C	7,30	20	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,30	60	1,54	3,05
8. Úprava vnějších povrchů	C	3,30	40	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	100	1,00	3,20
10. Schody	S	2,70	90	1,00	2,43
10. Schody	C	2,70	10	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,70	10	1,00	0,37
11. Dveře	C	3,70	90	0,00	0,00
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,80	100	1,00	5,80
14. Povrchy podlah	C	3,30	100	0,00	0,00
15. Vytápění	S	4,80	80	1,00	3,84
15. Vytápění	C	4,80	20	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,90	80	1,00	4,72
16. Elektroinstalace	C	5,90	20	0,00	0,00
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	80	1,00	2,56
18. Vnitřní vodovod	C	3,20	20	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	80	1,00	2,48
19. Vnitřní kanalizace	C	3,10	20	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	2,00	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	C	1,90	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,20	50	1,00	2,10
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	4,20	50	0,00	0,00

24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	4,40	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					75,59
Koeficient vybavení K_4:					**0,7559**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m^3]:	=	2 669,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K_2 = 0,92+(6,60/PZP):	*	1,1003
Koeficient K_3 = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,1936
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,7559
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1610
Základní cena upravená [Kč/m^3]	**=**	**5 645,37**
Plná cena: 172,02 m^3 * 5 645,37 Kč/m^3	**=**	**971 116,55 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 11 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 79 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 90 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 11 / 90 = 12,2 %

Koeficient opotřebení: (1- 12,2 % / 100)	*	0,878
Nákladová cena stavby CS_N	**=**	**852 640,33 Kč**
Koeficient pp	*	1,050
Cena stavby CS	**=**	**895 272,35 Kč**
Rozestavěný objekt - zjištěná cena	**=**	**895 272,35 Kč**

Tržní ocenění majetku

LV č. 5066 k.ú. Čekanice u Tábora

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	299,00 m^2
Obestavěný prostor:	1 074,14 m^3
Zastavěná plocha:	176,00 m^2
Plocha pozemku:	480,00 m^2

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **Rodinný dům**

Lokalita: Tábor

Popis: Jedná se o řadový krajní rodinný dům podsklepený s jedním nadzemním podlažím a obytným podkrovím. Dům byl postaven původně v roce 1935, v roce 1999-2011 byla provedena rekonstrukce do dnešního technického a dispozičního stavu.
Dům je postaven na pozemku par.č. 3465/1. Je přístupný z místní zpevněné komunikace, napojen je na veřejný rozvod NN, vody, kanalizace a zemního plynu. Rodinný dům má dvě bytové jednotky přístupné přes společnou chodbu. V 1.NP se nachází bytová jednotka 3+1 a v podkroví se nachází bytová jednotka 2+1. Bytové jednotky nemají samostatné měření energií.

Pozemek: 381,00 m^2

Obestavěný prostor: 1 250,00 m^3

Užitná plocha: 207,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: Neuvedeno

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - vlastní databáze; Velikosti objektu - srovnatelný; Poloha - srovnatelná; Provedení a vybavení - horší; Celkový stav - horší; Vliv pozemku - menší;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m^2]	Jedn. cena Kč/m^2	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m^2]
2 500 000	207,00	12 077	1,00	**12 077**

Název: **Rodinný dům**

Lokalita: Tábor

Popis: Jedná se o stávající RD a nástavbu podkroví.
Rodinný dům je postavený jako terasovitý se dvěma podzemními podlažími a jedním nadzemním podlažím a podkrovím. Dle předložené projektové dokumentace se v RD nachází byt č. 1 o velikosti 4+kk v podkroví, byt č. 2 v 1. NP (dle PD 2. NP) a v 1. PP (dle PD v 1.NP) a byt č. 3 se nachází v 1. PP (dle PD v 1. NP) a v suterénu. Všechny bytové jednotky mají výhled na jižní nebo jihozápadní stranu.

Pozemek: 395,00 m^2

Obestavěný prostor: 2 367,00 m^3

Užitná plocha: 570,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - vlastní databáze	1,00
K2 Velikosti objektu - vetší	0,99
K3 Poloha - lepší	0,99
K4 Provedení a vybavení - klasické	1,00
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - menší	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: Neuvedeno

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - vlastní databáze; Velikosti objektu - vetší; Poloha - lepší; Provedení a vybavení - klasické; Celkový stav - srovnatelný; Vliv pozemku - menší;

Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m^2]	Kč/m^2	K_C	[Kč/m^2]
8 000 000	570,00	14 035	1,03	**14 443**

Název: **Rodinný dům**

Lokalita: Tábor

Popis: Exkluzivně je na prodej vícepodlažní dvougenerační rodinný dům s garáží z roku 1978 v Táboře, Třebízského ulici. Jedná se o nejmladší dům v této ulici, který splňuje technické nároky moderního domu. Stavba je vystavěna ve svahu 26 stupňů, proto se dům skládá z přízemí, dvou suterénů a prvního patra. V přízemí je situována garáž, která byla upravena a léta používána jako prodejna. Obytné místnosti jsou na jižní stranu do zahrady, do ulice je směřováno pouze technické zázemí domu.Užitná plocha domu je 225m2. Plocha pozemku včetně domu, kde je umístěna prosluněná terasa a bazén je o velikosti 184m2. Příjemné chvíle pro odpočinek poskytují také balkón a lodžie u dalších dvou podlaží.Celá jižní strana domu do výše 7m, včetně pergoly na terase je porostlá výborným vínem (Portugal a Muškát), které každoročně plodí velké množství kvalitního chutného vína.Vytápění domu je řešeno formou teplovzdušných krbů s ekologickými vložkami Jotul (účinnost 78 až 82 %) a elektrokotlem,

Pozemek: 184,00 m^2

Užitná plocha: 225,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realitní server	0,90
K2 Velikosti objektu - menší	1,01
K3 Poloha - lepší	0,90
K4 Provedení a vybavení - klasické	1,00
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - menší	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: Neuvedeno

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realitní server; Velikosti objektu - menší; Poloha - lepší; Provedení a vybavení - klasické; Celkový stav - srovnatelný; Vliv pozemku - menší;

Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m^2]	Kč/m^2	K_C	[Kč/m^2]
3 850 000	225,00	17 111	0,86	**14 698**

Minimální jednotková porovnávací cena	12 077 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	13 739 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	14 698 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci	**13 739 Kč/m²**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	299,00 m²
Výsledná porovnávací hodnota	**4 107 961 Kč**

LV č. 5246 k.ú. Čekanice u Tábora

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rozestavěný objekt Prodejny

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	59,00 m²
Obestavěný prostor:	172,00 m³
Zastavěná plocha:	36,60 m²

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **Prodejna**

Lokalita: Tábor

Popis: Nabízíme k okamžitému prodeji provozní objekt, který se nachází v centru Náchodského sídliště. Jedná se o dvoupodlažní budovu se skladovými prostory, kancelářemi a prodejnou, WC a umývárnou. K dispozici je nákladní výtah, zastřešená nákladní rampa, parkování, bezbarierový přístup, trezor, alarm, klimatizace, internet, telefon. Objekt je vytápěn tepelným čerpadlem.

Užitná plocha: 115,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realitní server	0,85
K2 Velikosti objektu - větší	0,60
K3 Poloha - lepší	0,80
K4 Provedení a vybavení - klasické	1,00
K5 Celkový stav - dokončený	0,80
K6 Vliv pozemku - není	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: Neuvedeno

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realitní server; Velikosti objektu - větší; Poloha - lepší; Provedení a vybavení - klasické; Celkový stav - dokončený; Vliv pozemku - není;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m²]
2 150 000	115,00	18 696	0,33	**6 102**

Název: **Kanceláře**

Lokalita: Tábor

Popis: Nabízíme nové obchodní a nebytové prostory v Táboře - Dvorce, bývalá kasárna. Prostory jsou od 100m2. Sklady, odchody, kanceláře, ordinace, solóny atd.,

Užitná plocha: 89,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realitní server	0,85
K2 Velikosti objektu - větší	0,90
K3 Poloha - lepší	0,75
K4 Provedení a vybavení - klasické	1,00
K5 Celkový stav - lepší	0,50
K6 Vliv pozemku - není	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: Neuvedeno

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realitní server; Velikosti objektu - větší; Poloha - lepší; Provedení a vybavení - klasické; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - není;

Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m^2]	Kč/m^2	K_C	[Kč/m^2]
1 910 000	89,00	21 461	0,29	**6 157**

Název: **Obchodní objekt**

Lokalita: Tábor

Popis: Prodej obchodního a skladového objektu o celkové ploše 488 m2. Objekt se skládá z administrativní budovy, skladového prostoru a parkovacího stání. Přízemí - 2x kancelář, vzorkovna, šatna, sklad s výdejem, WC a sprcha. Podkroví - 2x kancelář, zasedací a konferenční místnost, archiv. Dále navazující skladové prostory s průjezdem budovy a regály na uskladnění materiálu.

Pozemek: 488,00 m^2

Užitná plocha: 630,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realitní server	0,90
K2 Velikosti objektu - velký	1,50
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - starší	1,10
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - vlastní	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: Neuvedeno

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realitní server; Velikosti objektu - velký; Poloha - srovnatelná; Provedení a vybavení - starší; Celkový stav - srovnatelný; Vliv pozemku - vlastní;

Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m^2]	Kč/m^2	K_C	[Kč/m^2]
2 740 000	630,00	4 349	1,49	**6 458**

Minimální jednotková porovnávací cena	6 102 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	6 239 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	6 458 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci	**6 239 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	59,00 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**368 101 Kč**

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

LV č. 5066 k.ú. Čekanice u Tábora

1. Rodinný dům	2 558 464,50 Kč
2. Pozemky	598 124,10 Kč
LV č. 5066 k.ú. Čekanice u Tábora - celkem:	**3 156 588,60 Kč**

LV č. 5246 k.ú. Čekanice u Tábora

1. Rozestavěný objekt	895 272,40 Kč
LV č. 5246 k.ú. Čekanice u Tábora - celkem:	**895 272,40 Kč**

Výsledná cena - celkem: **4 051 861,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **4 051 860,- Kč**

slovy: Čtyřimilionypadesátjednatisícosmsetšedesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

4 051 860 Kč

slovy: Čtyřimilionypadesátjednatisícosmsetšedesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

LV č. 5066 k.ú. Čekanice u Tábora

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům	4 107 961,- Kč

LV č. 5066 k.ú. Čekanice u Tábora - Obvyklá cena

4 100 000 Kč

slovy: Čtyřimilionyjednostotisíc Kč

LV č. 5246 k.ú. Čekanice u Tábora

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rozestavěný objekt Prodejny	368 101,- Kč

LV č. 5246 k.ú. Čekanice u Tábora - Obvyklá cena

360 000 Kč

slovy: Třistašedesáttisíc Kč

Porovnávací hodnota	**4 476 062 Kč**

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Na základě porovnání srovnatelných nemovitostí z vlastní databáze, po konzultaci s realitními kancelářemi a po porovnání nemovitosti nabízených na internetových realitních stránkách ,byla stanovena obvyklá cena za oceňované nemovitosti rodinného domu na 4100 000,- Kč . a obvyklá cena vedlejšího rozestavěného objektu na 360.000,- Kč. Obvyklá cena rodinných domů se v dané lokalitě nabízí od 2.700.000,-Kč do 8.000.000,- Kč . V obvyklé ceně je promítnuta obvyklá cena pozemku a opotřebení objektu, lokalita, technická vybavenost, technický stav, možnost napojení na inženýrské sítě, vedlejší stavby.
Obvyklá cena komerčních objektu se obchoduje od 1.900.000,- do 2.740.000,- Kč V obvyklé ceně je promítnuta obvyklá cena pozemku a opotřebení objektu, lokalita, technická vybavenost, technický stav, možnost napojení na inženýrské sítě

Obvyklá cena podílu 1/3

1 305 000 Kč

slovy: Jedenmiliontřistapěttisíc Kč

zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.8.8

Závěr

Administrativní cena LV č. 5066 RD včetně pozemků je 3,156.589,- Kč, administrativní cena LV č. 5246 rozestavěné stavby prodejny je 895.272,- Kč.
Podíl MVDR. Josefa Ruskovského na LV č. 5066 je 1/3 t.j. 1.052.196,- Kč , podíl MVDr. Josefa Ruskovského na LV č. 5246 je 1/2 t.j. 447.636,- Kč

Na LV č. 5066 jsou uvedeny pozemky a stavba rodinný dům č.p. 273, kde je uvedený podíl pro MVDr.Josefa Ruskovského -1/3.
Na LV č. 5246 je uvedena rozestavěná stavba - vedlejší stavba , která stojí na pozemku par.č. 554/124 . Který je uvedený na LV 5066. Na LV č. 5246 je podíl MVDr. Josefa Ruskovského - 1/2.

Tržní hodnota podílu 1/3 na LV č. 5066 je 1.170.000,- Kč , sestává se z tržní hodnoty pozemků par.č. 554/36, 554/63 a 554,124 a dále z tržní hodnoty RD postaveného na pozemku par.č. 554/68.
Tržní hodnota podílu 1/2 na LV č. 5246 je 135.000,-Kč ,sestává se z tržní hodnoty rozestavěné stavby provozovny .

V Táboře 27.12.2017

Ludmila Votavová
Jozefa Gabčíka 105
390 03 Tábor
telefon: +420 602 442803
e-mail: votavova@volny.cz

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 2.6.1999 pod č.j. Spr.825/99 pro obor ekonomie - odvětví ceny a odhady nemovitostí

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1463/19/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. samostatným.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.5066 k.ú. Čekanice u Tábora ze dne 27.11.2017	3
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.5246 k.ú. Čekanice u Tábota ze dne 27.11.2017	2
Kopie katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace	4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.11.2017 12:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 018 EX 00048/09 pro Mgr. Lenka Černošková

Okres: CZ0317 Tábor Obec: 552046 Tábor

Kat.území: 619086 Čekanice u Tábora List vlastnictví: 5066

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Alscherová Jindřiška, Soví 273, Čekanice, 39002 Tábor	425106/406	1/3
Ruskovská Iva PhDr., Soví 273, Čekanice, 39002 Tábor	625531/0182	1/3
Ruskovský Jozef MVDr., Soví 273, Čekanice, 39002 Tábor	560219/6974	1/3

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra [m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
554/36	304	ostatní plocha	jiná plocha	
554/68	176	zastavěná plocha a nádvoří		

Součástí je stavba: Čekanice, č.p. 273, bydlení

Stavba stojí na pozemku p.č.: 554/68

554/124	62	zastavěná plocha a nádvoří		

Na pozemku stojí stavba: rozestav., LV 5246

B1 *Jiná práva* - Bez zápisu

C *Omezení vlastnického práva*

Typ vztahu
Oprávnění pro *Povinnost k*

o Zástavní právo smluvní

Pohledávky včetně příslušenství vyplývající ze zástavní smlouvy č. 0208212109/1 ve výši 1.000.000,- Kč, veškeré budoucí pohledávky vzniklé do 31.10.2032 až do celkové výše 1.000.000,- Kč

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 45244782 — Parcela: 554/36 V-4543/2006-308; Parcela: 554/68 V-4543/2006-308

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 29.09.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 29.09.2006.

V-4543/2006-308

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Omezení dispozičních práv

Půjčka od ČSTSP ve výši 50.000,- Kč

Parcela: 554/68 Z-1546/2004-308

Listina Dohoda o omezení převodu nemovitosti RIII 1831/1991.

POLVZ:57/1992 Z-2400057/1992-308

o Omezení dispozičních práv

Půjčka od ČSTSP ve výši 250.000,- Kč

Parcela: 554/68 Z-1546/2004-308

Listina Dohoda o omezení převodu nemovitosti RIII 61/1990.

POLVZ:583/1990 Z-2400583/1990-308

o Nařízení exekuce

Ruskovský Jozef MVDr., Soví 273, Čekanice, 39002

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor, kód: 308.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *27.11.2017 12:15:02*

Okres: CZ0317 Tábor Obec: 552046 Tábor

Kat.území: 619086 Čekanice u Tábora List vlastnictví: 5066

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu
Oprávnění pro *Povinnost k*

Tábor, RČ/IČO: 560219/6974
Z-1545/2009-308

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce OS v Táboře 8 Nc-5643/2008 3 ze dne 30.12.2008; uloženo na prac. Tábor
Z-1545/2009-308

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na spoluvlastnický podíl 1/3
vydán na základě usnesení OS v Táboře čj. 8Nc 5643/2008
Ruskovský Jozef MVDr., Soví 273, Čekanice, 39002
Tábor, RČ/IČO: 560219/6974

Parcela:	554/124	Z-1545/2009-308
Parcela:	554/36	Z-1545/2009-308
Parcela:	554/68	Z-1545/2009-308

Listina Exekuční příkaz Exekutorský úřad Prostějov - Mgr. Lenka Černošková 018 EX-00048/2009 004 ze dne 10.02.2009.
Z-1545/2009-308

D *Jiné zápisy*

Typ vztahu
Oprávnění pro *Povinnost k*

o Změna výměr obnovou operátu

Parcela:	554/124	Z-14211/2007-308
Parcela:	554/36	Z-14211/2007-308

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o Dohoda o zřízení práva osobního užívání RII 1204/1989.
POLVZ:535/1990 Z-2400535/1990-308
Pro: Alscherová Jindřiška, Soví 273, Čekanice, 39002 Tábor *RČ/IČO:* 425106/406

o Kolaudační rozhodnutí 4830/1992 ze dne 19.11.1992.
POLVZ:235/1998 Z-2400235/1998-308
Pro: Alscherová Jindřiška, Soví 273, Čekanice, 39002 Tábor *RČ/IČO:* 425106/406

o Dohoda o vypořádání SJM ze dne 31.07.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.09.2006.
V-4328/2006-308
Pro: Ruskovská Iva PhDr., Soví 273, Čekanice, 39002 Tábor *RČ/IČO:* 625531/0182
Ruskovský Jozef MVDr., Soví 273, Čekanice, 39002 Tábor 560219/6974

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor, kód: 308.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *27.11.2017 12:15:02*

Okres: **CZ0317 Tábor** Obec: **552046 Tábor**

Kat.území: **619086 Čekanice u Tábora** List vlastnictví: **5066**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor, kód: 308.

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 27.11.2017 12:35:08*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.11.2017 12:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 018 EX 00048/09 pro Mgr. Lenka Černošková

Okres: CZ0317 Tábor Obec: 552046 Tábor

Kat.území: 619086 Čekanice u Tábora List vlastnictví: 5246

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Ruskovská Iva PhDr., Soví 273, Čekanice, 39002 Tábor	625531/0182	1/2
Ruskovský Jozef MVDr., Soví 273, Čekanice, 39002 Tábor	560219/6974	1/2

B *Nemovitosti*

Stavby

Typ stavby / *Část obce, č. budovy*	*Způsob využití*	*Na parcele*	*Způsob ochrany*
rozestav.		554/124, LV 5066	

B1 *Jiná práva* - Bez zápisu

C *Omezení vlastnického práva*

Typ vztahu
Oprávnění pro *Povinnost k*

o Nařízení exekuce

Ruskovský Jozef MVDr., Soví 273, Čekanice, 39002 Tábor, RČ/IČO: 560219/6974

Z-1545/2009-308

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce OS v Táboře 8 Nc-5643/2008 3 ze dne 30.12.2008; uloženo na prac. Tábor

Z-1545/2009-308

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na spoluvlastnický podíl 1/2
vydán na základě usnesení OS v Táboře čj. 8Nc 5643/2008

Ruskovský Jozef MVDr., Soví 273, Čekanice, 39002 Tábor, RČ/IČO: 560219/6974

Stavba: rozestav. na parc. 554/124 Z-1545/2009-308

Listina Exekuční příkaz Exekutorský úřad Prostějov - Mgr. Lenka Černošková 018 EX-00048/2009 004 ze dne 10.02.2009.

Z-1545/2009-308

D *Jiné zápisy* - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o Dohoda o vypořádání SJM ze dne 31.07.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.09.2006.

V-4328/2006-308

Pro: Ruskovská Iva PhDr., Soví 273, Čekanice, 39002 Tábor *RČ/IČO:* 625531/0182
Ruskovský Jozef MVDr., Soví 273, Čekanice, 39002 Tábor 560219/6974

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor, kód: 308.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *27.11.2017 12:15:02*

Okres: **CZ0317 Tábor** Obec: **552046 Tábor**

Kat.území: **619086 Čekanice u Tábora** List vlastnictví: **5246**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

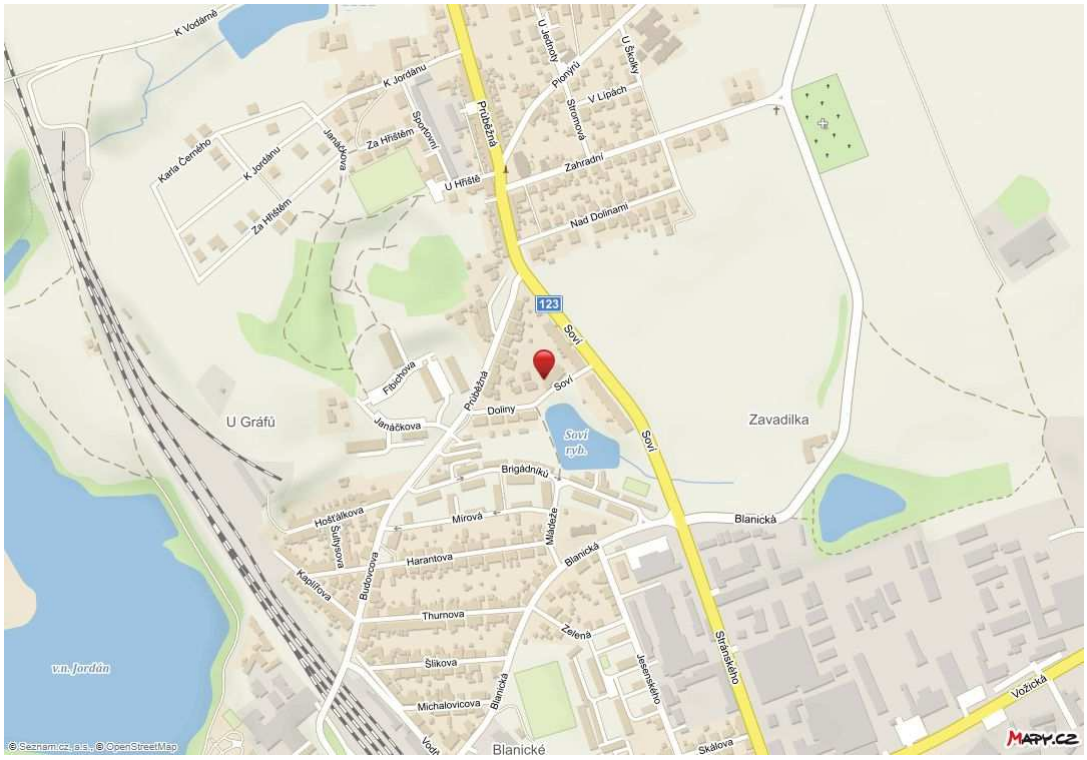
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor, kód: 308.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

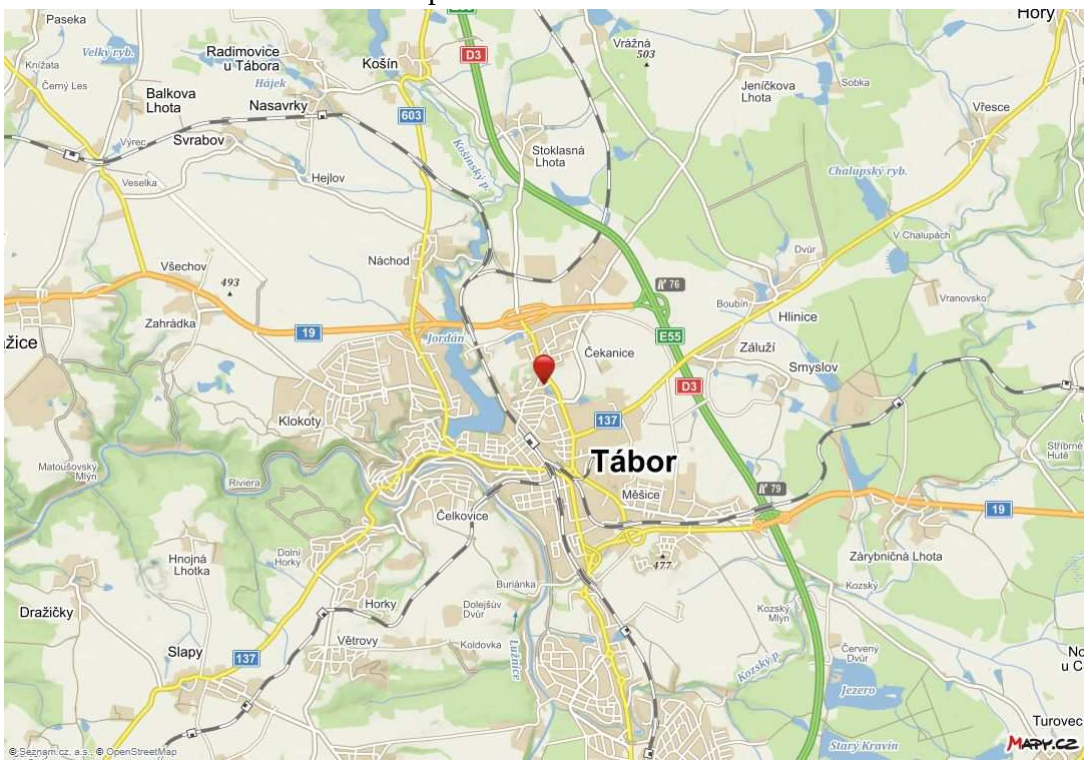
Vyhotoveno: 27.11.2017 12:35:29

554/137
554/139
554/4
554/41
290/1
237/2
237/1
238
239
235
288
289/1
554/40
554/6
286
284
287
285
282
280
283
281
278
279
276
277
267
268
265
266
263
264
262
269
270
271/2
271/1
272/3
274
272/1
273
275/1
554/36
554/124
554/119
554/115
554/18
554/19
554/20
554/21
554/22
554/23
554/24
554/25
554/26
554/27
554/28
554/29
554/118
554/5
554/56
554/57
554/58
554/59
554/60
554/61
554/62
554/63
554/64
554/65
554/66
554/67
554/8
554/9
554/10
554/11
554/12
554/13
554/14
554/15
554/16
554/17
554/2
554/39
554/38
554/37
554/71
554/70
554/69
554/68
554/42
554/43
554/44
554/45
554/46
554/47
554/48
554/49
554/50
4980/2
4980/11
4980/5
4980/6
4980/7
4980/4
4980/3
4980/9
4980/1
Soví rybník
4979
4978/7
4978/6
4978/9
4978/11
4978/8
4978/12
4958/63
4958/64
4958/3
4956/4
4956/5
Dolíny
4957/10
4957/11
4957/12
4957/13
4957/16
4957/21
4957/20
4957/18
4957/22
4957/5
4957/4
4957/3
4957/2
4957/1
1:1 000
0 10 20 30 40 50 m

Mapa oblasti



Pozemek p.č. 554/68 v k.ú. č. 619086



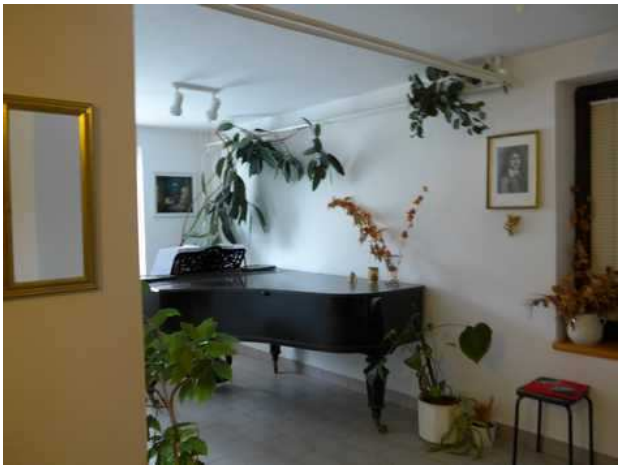
Pozemek p.č. 554/68 v k.ú. č. 619086

pohled z ulice na RD a rozestavěnou prodejnu

podhled ze zahrady RD

podhled ze zahrady RD

pohled ze zahrady na rozestavěnou prodejnu



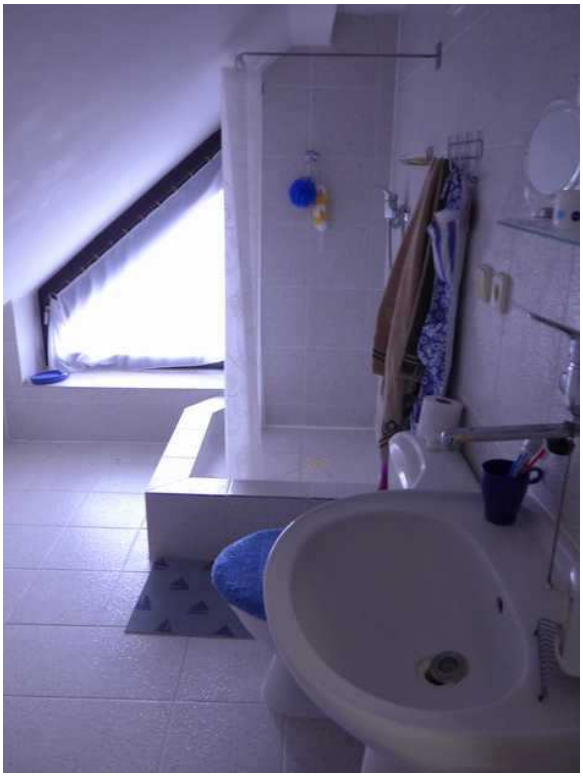
hala

technická místnost

technická místnost

byt v podkroví

byt v podkroví



byt v podkroví

rozestavěná stavba prodejny 1. NP

rozestavěná stavba prodejny 2. NP

rozestavěná stavba prodejny 2. NP

rozestavěná stavba prodejny 2. NP