

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1133 - 77/21



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení ceny obvyklé pozemků p.č. st. 140, 702/1, 702/3, 703/1, 703/2, 703/3, 968, 969, 1310/3, 1311 a dále rodinného domu č.p. 7, vše na LV č. 326 a dále na LV č. 351 pozemku p.č. st. 109, na kterém stojí stavba - rodinný dům č.p. 7, vše v k.ú. Borek u Děčína a obci Malšovice

Znalec: Ing. Kamila Štěpánková
Dělnická 390
252 41 Dolní Břežany
telefon: +420 739 016 448
e-mail: posudky@seznam.cz

Zadavatel: Moravská insolvenční v.o.s., insolvenční správce dlužníka Jana Dostála
nám. Komenského 124
666 01 Tišnov

Počet stran: 34 (15 stran příloh)

Počet vyhotovení: 2

Podle stavu ke dni: 27.09.2021

Vyhotoveno: V Dolních Břežanech 08.10.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Účel znaleckého posudku

Stanovení ceny jako podklad pro insolvenční řízení

1.2. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatel požaduje, aby ve znaleckém posudku bylo uvedeno, jaká je obvyklá cena u každé jednotlivé nemovité věci zvlášť. V případě stavebního pozemku a na něm stojícího rodinné domu je toto ale velmi komplikované a takto odděleně téměř neobchodovatelné, stejně tak prodej jednotlivých pozemků, některé funkčně propojené.

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 27.09.2021 za přítomnosti pana Dostála.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpisy z katastru nemovitostí ze dne 28.9.2021
- kopie katastrální mapy z internetu
- Znalecký posudek č. 1154-059/2020 ze dne 17.9.2020
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- informace účastníků prohlídky

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Adresa předmětu ocenění: Borek u Děčína 7
405 02 Malšovice
Kraj: Ústecký
Okres: Děčín
Obec: Malšovice
Katastrální území: Borek u Děčína
Počet obyvatel: 922
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **627,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod,	I	1,00

kanalizace a plyn		
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 203,00 \text{ Kč/m}^2$

Vlastnické a evidenční údaje

Jan Dostál, Choratice 7, 405 02 Malšovice, podíl 1 / 1

QI investiční společnost, a.s., Rybná 682/14, 110 00 Praha 1 - Staré Město, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Z předložené dokumentace je zřejmé, že právní stav se od stavu skutečného neliší.

Celkový popis nemovité věci

Obec Malšovice se nachází těsně za jižní hranicí okresního města Děčín a 15 km severovýchodně od krajského města Ústí nad Labem, při silnici č. 62, dálnice D8 je 20 km. Nemovitá věc se nachází v části Choratice, 2 km od Malšovic, kde je obchod, hostinec, MŠ i ZŠ, vlaková stanice se spojením do Děčína i Ústí nad Labem je 400 m.

Rodinný dům je samostatně stojící, částečně podsklepený (malý klenutý sklípek), dvě nadzemní podlaží a obytné podkroví. 1. a 2.NP je neobývané, nevyklizené s množstvím různého materiálu a nábytku, je ve zhoršeném stavu určené k celkové vnitřní rekonstrukci. V podkroví je bytová jednotka 3+1 v udržovaném, ale původním stavu, která je ke dni prohlídky užívána. Dům původně se třemi bytovými jednotkami, stáří cca 70 let, v průběhu let postupně částečně svépomocí rekonstruován, již několik let ale z velké části neobývaný. Dům je napojený na obecní vodovod a elektro, odpad do jímky.

Za domem je přístavek dílny a zimní zahrady nad garáží, vedle domu je původní skleník a před domem neudržovaný zapuštěný betonový bazén. Na pozemcích je dále bývalá patrová hospodářská budova, kde byly chlévy, je ve špatném technickém stavu, především prvky krátkodobé životnosti (střešní krytina, omítky, podlahy, okna...) jsou na konci své životnosti.

3.2. Obsah

1. LV č. 326

- 1.1. Rodinný dům č.p. 7
- 1.2. Stodola
- 1.3. Bývalé chlévy - vedle stodoly
- 1.4. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem
- 1.5. Pozemky
 - 1.5.1. Oceňované pozemky
 - 1.5.2. Lesní porosty

2. LV č. 351

- 2.1. Pozemek

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,05
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: 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: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,853}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,920}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samoty)	IV	-0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec:	II	-0,10

Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci		
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,05
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	-0,05
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 vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,818}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,698}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,753}$$

1. LV č. 326

1.1. Rodinný dům č.p. 7

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	se dvěma nadzemními podlažími
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.PP	4,60*4,60+2,50*3,20 =	29,16	2,30 m
1.NP	15,50*9,05+9,10*7,20 =	205,80	3,04 m
2.NP	15,50*9,05+9,10*7,20 =	205,80	2,96 m
podkroví	15,50*9,05+9,10*7,20 =	205,80	1,90 m
		646,56 m²	

Obestavěný prostor

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	1.PP	$(4,60*4,60+2,50*3,20)*(2,30) =$	67,07
NP	1.NP	$(15,50*9,05+9,10*7,20)*(3,04) =$	625,62
NP	2.NP	$(15,50*9,05+9,10*7,20)*(2,96) =$	609,15
Z	podkroví	$(15,50*9,05+9,10*7,20)*(1,90)+3*(1,80*1,40)/2 =$	394,79
Obestavěný prostor - celkem:			1 696,63 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	mělké založení bez izolace	P	100
2. Zdivo	zděné, smíšené	S	100
3. Stropy	dřevěné trámové	S	100
4. Střecha	dřevěný krov, sedlová střecha	S	100
5. Krytina	živičná	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	vápenné štukové	S	100
8. Fasádní omítky	břízolitová	S	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	keramické obklady	S	100
11. Schody	dřevěné	P	100
12. Dveře	plné či prosklené s ocelovými zárubněmi	S	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Podlahy obytných místností	koberec, PVC, dlažba	S	50
14. Podlahy obytných místností	prkna	P	50
15. Podlahy ostatních místností	betonová mazanina	P	100
16. Vytápění	ústřední topení s kotlem na tuhá paliva	S	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	50
17. Elektroinstalace	světelná	P	50
18. Bleskosvod	chybí	C	100
19. Rozvod vody	plastové trubky	S	100
20. Zdroj teplé vody	bojler	S	100
21. Instalace plynu	chybí	C	100
22. Kanalizace	jímka	P	100
23. Vybavení kuchyně	elektrický sporák s plotýnkami	P	100
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC	S	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	7,10	100	0,46	3,27
2. Zdivo	S	22,30	100	1,00	22,30
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Střecha	S	5,20	100	1,00	5,20

5. Krytina	S	3,20	100	1,00	3,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100	1,00	0,80
7. Vnitřní omítky	S	6,20	100	1,00	6,20
8. Fasádní omítky	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnější obklady	C	0,40	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	P	2,40	100	0,46	1,10
12. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	50	1,00	1,10
14. Podlahy obytných místností	P	2,20	50	0,46	0,51
15. Podlahy ostatních místností	P	1,10	100	0,46	0,51
16. Vytápění	S	4,40	100	1,00	4,40
17. Elektroinstalace	S	4,10	50	1,00	2,05
17. Elektroinstalace	P	4,10	50	0,46	0,94
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,00	100	1,00	3,00
20. Zdroj teplé vody	S	1,80	100	1,00	1,80
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	P	2,80	100	0,46	1,29
23. Vybavení kuchyně	P	0,50	100	0,46	0,23
24. Vnitřní vybavení	S	5,10	100	1,00	5,10
25. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40
26. Ostatní	C	3,60	100	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů

85,70

Koeficient vybavení K₄:

0,8570

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m³]:

= 1 975,-

Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):

* 1,1000

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 0,8570

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,3540

Základní cena upravená [Kč/m³]

= **3 506,20**

Plná cena: 1 696,63 m³ * 3 506,20 Kč/m³

= **5 948 724,11 Kč**

Určení opotřebení odborným odhadem

Opotřebení: 65,000 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Nákladová cena stavby CS_N

- 3 866 670,67 Kč

Koeficient pp

= **2 082 053,44 Kč**

Cena stavby CS

* 0,753

= **1 567 786,24 Kč**

Rodinný dům č.p. 7 - zjištěná cena

= **1 567 786,24 Kč**

1.2. Stodola

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
vrchní stavba	$(9,30+13,10)/2*8,90 =$	99,68	5,80 m
		99,68 m²	

Obestavěný prostor

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	vrchní stavba	$((9,30+13,10)/2*8,90)*(5,80) =$	578,14
Z	zastřešení	$((9,30+13,10)/2*8,90)*(3,15/2) =$	157,00
Obestavěný prostor - celkem:			735,14 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	základové pásy bez izolace	P	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm	S	100
3. Stropy	dřevěné	P	100
4. Krov	dřevěný umožňující podkroví	S	100
5. Krytina	pálená krytina	P	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	omítka	S	100
8. Schodiště	chybí	C	100
9. Dveře	chybí	C	100
10. Okna	jednoduchá	S	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	6,20	100	0,46	2,85
2. Obvodové stěny	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	P	19,30	100	0,46	8,88
4. Krov	S	10,80	100	1,00	10,80
5. Krytina	P	6,90	100	0,46	3,17
6. Klempířské práce	C	1,90	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	4,90	100	1,00	4,90

8. Schodiště	C	3,80	100	0,00	0,00
9. Dveře	C	3,10	100	0,00	0,00
10. Okna	S	1,00	100	1,00	1,00
11. Podlahy	S	6,80	100	1,00	6,80
12. Elektroinstalace	C	4,90	100	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 68,80

Koeficient vybavení K₄: **0,6880**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,6880
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,2850

Základní cena upravená [Kč/m³] = **1 572,08**

Plná cena: 735,14 m³ * 1 572,08 Kč/m³ = **1 155 698,89 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 110 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 130 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 110 / 130 = 84,6 %

Koeficient opotřebení: (1 - 84,6 % / 100)

* 0,154

Nákladová cena stavby CS_N

= **177 977,63 Kč**

Koeficient pp

* 0,698

Cena stavby CS

= **124 228,39 Kč**

Stodola - zjištěná cena

= **124 228,39 Kč**

1.3. Bývalé chlévy - vedle stodoly

Je v havarijním stavu určená k demolici.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

typ B

Svislá nosná konstrukce:

zděná tl. nad 15 cm

Podsklepení:

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

Podkroví:

nemá podkroví

Krov:

neumožňující zřízení podkroví

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1274

Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
Vrchní stavba	5,25*9,25 =	48,56	4,35 m
		48,56 m²	

Obestavěný prostor

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	Vrchní stavba (5,25*9,25)*(4,35) =	211,25
Obestavěný prostor - celkem:		211,25 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	mělké založení bez izolace	P	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm	S	100
3. Stropy	dřevěné, z části chybí	P	100
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví	S	100
5. Krytina	chybí	C	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	omítka	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	chybí	C	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	chybí	C	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	7,10	100	0,46	3,27
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	P	19,80	100	0,46	9,11
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	C	8,10	100	0,00	0,00
6. Klempířské práce	C	1,70	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	C	3,00	100	0,00	0,00
10. Okna	C	1,10	100	0,00	0,00
11. Podlahy	C	8,20	100	0,00	0,00
12. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					57,58
Koeficient vybavení K ₄ :					0,5758

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,5758
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,2850

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 315,70
Plná cena: 211,25 m ³ * 1 315,70 Kč/m ³	=	277 941,63 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 110 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 110 / 120 = 91,7 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	41 691,24 Kč
*	0,753
=	31 393,50 Kč
=	31 393,50 Kč

Bývalé chlévy - vedle stodoly - zjištěná cena

1.4. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.

Stanovené procento z ceny staveb: 3,50 %

Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

Název stavby	Cena stavby
Rodinný dům č.p. 7	1 567 786,24 Kč
Stodola	124 228,39 Kč
Bývalé chlévy - vedle stodoly	31 393,50 Kč
Celkem	1 723 408,13 Kč

Ocenění:

Výchozí celková cena staveb

3,50 % z ceny staveb

1 723 408,13
* 0,0350

Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem - zjištěná cena

= **60 319,28 Kč**

1.5. Pozemky

1.5.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,920$

Index polohy pozemku $I_P = 0,818$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00

4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 0,920 * 1,000 * 0,818 = \mathbf{0,753}$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	203,-	0,753		152,86

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 140	140	152,86	21 400,40
§ 4 odst. 1	zahrada	702/1	1 687	152,86	257 874,82
§ 4 odst. 1	zahrada	702/3	149	152,86	22 776,14
§ 4 odst. 1	zahrada	703/2	62	152,86	9 477,32
§ 4 odst. 1	zahrada	703/3	158	152,86	24 151,88
Stavební pozemky - celkem			2 196		335 680,56

Stavební pozemky pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
IV Ostatní a veřejná prostranství (veřejná zeleň, veřejné parky a jiné veřejné prostranství)	-0,10
P2. Charakter a zastavěnost území	
II V kat. území mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	-0,05
P3. Povrchy	
III Veřejné parky nebo veřejná zeleň	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,255}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství				
§ 4 odst. 3	203,-	0,255	1,000	51,77

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	1310/3	63	51,77	3 261,51
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	1311	604	51,77	31 269,08
Ostatní stavební pozemky - celkem			667		34 530,59

Zemědělské, dlouhodobě neobhospodařované pozemky dle § 6

Přehled použitých jednotkových cen pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koef 1	Koef 2	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 6 odstavec 5	4,68	0,25	0,65	80 %	1,37

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Srážka [%]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 6 odstavec 5	trvalý travní porost	703/1	1 000		1,37	1 370,-
§ 6 odstavec 5	trvalý travní porost	968	158		1,37	216,46
Neobhospodařované zemědělské pozemky - celkem 1 158 m ²						1 586,46

Lesní pozemek oceněný dle § 7

Název	Parcelní číslo	SLT	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
lesní pozemek	969	2S4	6 226	3,42		3,42	21 292,92
Lesní pozemek oceněný dle § 7 - celkem 6 226 m ²							21 292,92

1.5.2. Lesní porosty

Lesní porosty oceněné zjednodušeným způsobem: § 45

Název	Výměra [m ²]	Stáří [let]	Zakme- nění	Bonita	Zastou- pení	Jednotková cena [Kč/m ²]	Uprav. jedn. cena	Cena [Kč]
HB - habr obecný na pozemku p.č.: 969	6 226,00	97	0,80	6	40 %	7,69	2,46	15 315,96
LP - lípa srdčitá na pozemku p.č.: 969	6 226,00	97	0,80	6	40 %	22,71	7,27	45 263,02
DB - dub letní na pozemku p.č.: 969	6 226,00	97	0,80	7	20 %	11,81	1,89	11 767,14
Cena lesního porostu celkem:								72 346,12

Lesní porosty - zjištěná cena celkem = **72 346,12 Kč**

Pozemky - rekapitulace**1.5.1. Pozemky:****393 090,53 Kč****Pozemky - zjištěná cena celkem****= 465 436,65 Kč****2. LV č. 351****2.1. Pozemek****Ocenění**Index trhu s nemovitostmi **$I_T = 0,920$** Index polohy pozemku **$I_P = 0,818$** **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 $I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Celkový index $I = I_T * I_o * I_P = 0,920 * 1,000 * 0,818 = 0,753$ **Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené**

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]		Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	203,-		0,753		152,86
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 109	443	152,86	67 716,98
Stavební pozemek - celkem			443	67 716,98	
Pozemek - zjištěná cena celkem				=	67 716,98 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

1. LV č. 326

1.1. Rodinný dům č.p. 7	1 567 786,- Kč
1.2. Stodola	124 228,- Kč
1.3. Bývalé chlévy - vedle stodoly	31 394,- Kč
1.4. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem	60 319,- Kč
1.5. Pozemky	465 437,- Kč
1.5.1. Oceňované pozemky	393 090,53 Kč
1.5.2. Lesní porosty	72 346,- Kč
	= 465 437,- Kč

1. LV č. 326 - celkem: **2 249 164,- Kč**

2. LV č. 351

2.1. Pozemek	67 717,- Kč
--------------	-------------

2. LV č. 351 - celkem: **67 717,- Kč**

Výsledná cena - celkem: 2 316 881,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 2 316 880,- Kč

slovy: Dvamilionytřistašestnáctisícosmsetosmdesát Kč

4.3. Ocenění tržní hodnotou

K analýze zjištění tržní hodnoty oceňované nemovité věci v dané lokalitě byly jako podklady použity údaje z nabídek z internetových stránek, vlastní databáze a databáze spolupracujících odhadců.

Porovnání nabízených prodejů domů

Jako podklady byly použity údaje z vlastní databáze, databáze spolupracujících odhadců a z databáze RK. Podle těchto podkladů byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, tyto nemovitosti:

I. Nemovitost

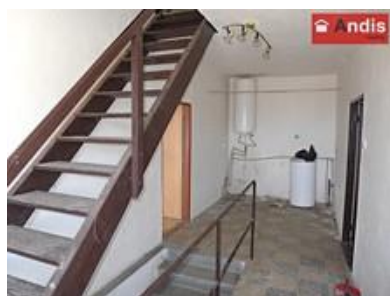
Obec: Malšovice - Javory

Charakter: bytový dům 3 * 3+kk

Nabízená cena: 2 995 000,- Kč

Užitná plocha: 450 m²

Velikost pozemku: 1 341 m²



Zdrojem informací – internet.

Dvoupodlažní bytový dům je v současné době před rekonstrukcí. Skládá se ze tří bytových jednotek 3+kk s vlastním sociálním zařízením. Možnost vybudování další bytové jednotky o velikosti 3+kk a vestavby půdního prostoru. Objekt se nachází v centru místní části u zastávky MHD. Nemovitost není užívána a je ihned volná. K bytovému domu náleží garážové stání

II. Nemovitost

Obec: Těchlovice

Charakter: rodinný dům 2 * 2+1

Nabízená cena: 2 950 000,- Kč

Užitná plocha: 376 m²

Velikost pozemku: 4 424 m²



Zdrojem informací – internet.

Rodinný dům z roku 1924 s rozlehlou zahradou na okraji obce. Jedná se o zděný patrový dům v původním stavu určený k celkové rekonstrukci. Dům je částečně podsklepen a celé přízemí je technického charakteru (kotelna s dílnou, skladovací prostory, původní prádelna a splachovací záchod). V mezipatře, v přístavbě, se nachází koupelna. V patře a v podkroví jsou dvě bytové jednotky o dispozici 2+1. Zahrada je rozdělena na dvě části příjezdovou cestou k trakční stanici ČD. U domu je dvůr obestavěný dřevěnými hospodářskými budovami a garáží. Zahrada je osázena ovocnými stromy a keři.

III. Nemovitost

Obec: Děčín – Krásný Studenec

Charakter: rodinný dům 4+1

Nabízená cena: 2 600 000,- Kč

Užitná plocha: 103 m²

Velikost pozemku: 2 864 m²



Zdrojem informací – internet.

Dům mimo hlavní dopravní tahy. Zahrada s okrasnými i užitkovými stromy a keři je svažité a tvoří ji v podstatě údolí Chrochvického potoka. Dům samotný je dvoupodlažní s prostorným podkrovím a lze uvažovat i o vytvoření dvou bytových jednotek s vlastními vstupy. Byla již zahájena rekonstrukce - je opravená střecha, vyměněna většina oken za plastová a rovněž hydroizolace je už částečně hotová. Interiéry jsou původní a budou včetně stropních konstrukcí vyžadovat kompletní rekonstrukci. Do domu je zavedena voda z veřejného vodovodu i elektrický proud. Odkanalizování je řešeno septikem. Dům byl vytápěn kotlem na tuhá paliva.

Závěr srovnávací metody:

1. srovnávaný dům je v podobné lokalitě, má menší pozemek, je rozdělený na tři bytové jednotky s možností rozšíření o další v podkroví, má tedy větší potenciál. 2. nemovitost je lokalitou, provedením, technickým stavem i velikostí pozemku podobný. 3. srovnávaný dům je v mírně lepší lokalitě blíže do centra Děčína, je v o něco horším technickém stavu k rekonstrukci neobyvatelný, má podobný pozemek. Ceny realizované se ale pohybují zpravidla níže než ceny požadované. U rodinných domů v tomto regionu se toto nadhodnocení pohybuje kolem 10 % nad realizovanou cenou.

5. ZÁVĚR

Obec Malšovice se nachází těsně za jižní hranicí okresního města Děčín a 15 km severovýchodně od krajského města Ústí nad Labem, při silnici č. 62, dálnice D8 je 20 km. Nemovitá věc se nachází v části Choratice, 2 km od Malšovic, kde je obchod, hostinec, MŠ i ZŠ, vlaková stanice se spojením do Děčína i Ústí nad Labem je 400 m.

Rodinný dům je samostatně stojící, částečně podsklepený (malý klenutý sklípek), dvě nadzemní podlaží a obytné podkroví. 1. a 2.NP je neobývané, nevyklizené s množstvím různého materiálu a nábytku, je ve zhoršeném stavu určené k celkové vnitřní rekonstrukci. V podkroví je bytová jednotka 3+1 v udržovaném, ale původním stavu, která je ke dni prohlídky užívaná. Dům původně se třemi bytovými jednotkami, stáří cca 70 let, v průběhu let postupně částečně svépomocí rekonstruován, již několik let ale z velké části neobývaný. Dům je napojený na obecní vodovod a elektro, odpad do jímky.

Za domem je přístavek dílny a zimní zahrady nad garáží, vedle domu je původní skleník a před domem neudržovaný zapuštěný betonový bazén. Na pozemcích je dále bývalá patrová hospodářská budova, kde byly chlévy, je ve špatném technickém stavu, především prvky krátkodobé životnosti (střešní krytina, omítky, podlahy, okna...) jsou na konci své životnosti.

Pozemek p.č. st. 109 s rodinným domem č.p. 7 (různé LV a vlastníci pozemku a stavby), pozemek

p.č. st. 140 s vedlejší stavbou (bývalé chlévy, není zakreslena v katastrální mapě) a pozemky p.č. 702/1, 702/3, 703/2, 703/3 a 1310/3 tvoří jednotný funkční celek a jsou v územním plánu obce vedené jako SO – plochy smíšené obytné. Ostatní pozemky jsou mimo zastavitelnou část obce - pozemky p.č. 703/1 a 968 jsou neobhospodařované pozemky s náletovým porostem, pozemek p.č. 1311 je vedený jako ostatní plocha – komunikace (ve skutečnosti součástí zemědělských pozemků, také zarostlý) a pozemek p.č. 969 je lesní svažitý pozemek s volně rostoucími listnatými stromy, jsou přístupné z pozemků ve vlastnictví třetích osob.

Zadavatel požaduje, aby ve znaleckém posudku bylo uvedeno, jaká je obvyklá cena u každé jednotlivé nemovité věci zvlášť. V případě stavebního pozemku a na něm stojícího rodinného domu je toto ale velmi komplikované a takto odděleně téměř neobchodovatelné, stejně tak prodej jednotlivých pozemků, některé funkčně propojené, navíc přístupné z pozemků v soukromém vlastnictví. **Tržní hodnoty uvedené níže, tedy po jednotlivých pozemcích a stavbách, zohledňují podstatně sníženou obchodovatelnost. V případě prodeje jako celku by tržní hodnota byla o poznání vyšší.**

LV č. 326

Nemovité věci zahrnuté do dražby

Pozemek p.č. st. 140 s vedlejší stavbou (stodola)	150 000,- Kč
Pozemek p.č. 702/1	506 000,- Kč
Pozemek p.č. 702/3	45 000,- Kč
Pozemek p.č. 703/2	19 000,- Kč
Pozemek p.č. 703/3 s vedlejší stavbou	80 000,- Kč
Pozemek p.č. 1310/3	19 000,- Kč
Pozemek p.č. 1311	30 000,- Kč
Celkem	849 000,- Kč

Nemovité věci nezahrnuté do dražby

Pozemek p.č. 703/1	30 000,- Kč
Pozemek p.č. 968	5 000,- Kč
Pozemek p.č. 969	93 000,- Kč
Celkem	128 000,- Kč

LV č. 351

Rodinný dům č.p. 7 (bez pozemku)	1 400 000,- Kč
----------------------------------	-----------------------

Tržní hodnota celkem nemovitých věcí zahrnutých do dražby **2 250 000,- Kč**

Tržní hodnota celkem po zaokrouhlení **2 400 000,- Kč**

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze, ze dne 6.12.2006, pod č.j. Spr. 4131/2005, pro základní obor: ekonomika pro odvětví ceny a odhady se specializací pro odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 1133 - 77/21 evidence posudků.

V Dolních Břežanech 08.10.2021

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Kamila Štěpánková
Dělnická 390
252 41 Dolní Břežany

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 1133 - 77/21

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace	4
Výpis z KN	8
Katastrální mapa	2
Mapa oblasti	1









VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.09.2021 16:35:02

Okres: CZ0421 Děčín

Obec: 562718 Malšovice

Kat.území: 626929 Borek u Děčína

List vlastnictví: 326

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Dostál Jan, Choratice 7, 40703 Malšovice	740502/2416	

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 140	140	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště	rozsáhlé chráněné území
702/1	1687	zahrada		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
702/3	149	zahrada		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
703/1	1000	trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
703/2	62	zahrada		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
703/3	158	zahrada		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
968	158	trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
969	6226	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkce lesa, rozsáhlé chráněné území
1310/3	63	ostatní plocha	ostatní komunikace	rozsáhlé chráněné území
1311	604	ostatní plocha	ostatní komunikace	rozsáhlé chráněné území

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

Choratice, č.p. 7 rod.dům St. 109, LV 351 rozsáhlé chráněné území

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno cesty

Oprávnění pro

Stavba: Choratice, č.p. 7

Povinnost k

Parcela: St. 81

Listina Pozemková kniha vložka 217/.

POLVZ:23/1982

Z-700023/1982-502

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

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

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín, kód: 502.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.09.2021 16:35:02

Okres: CZ0421 Děčín Obec: 562718 Malšovice
Kat.území: 626929 Borek u Děčína List vlastnictví: 326
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky: Budoucí určená druhem a dobou vzniku, budoucí peněžitě pohledávky do výše 1.170.000,-Kč z úvěrové smlouvy č. 2928/15/011/SME/PHP, které budou vznikat ode dne podepsání zástavní smlouvy do 22.05.2026.

Oprávnění pro

HL Investment Solutions s. r. o., Na příkopě 988/31,
Staré Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 05980623

Povinnost k

Parcela: St. 140, Parcela: 1310/3, Parcela: 1311, Parcela: 702/1, Parcela:
702/3, Parcela: 703/2, Parcela: 703/3
Stavba: Choratice, č.p. 7

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení č.
2928/15/011/ZN/01 ze dne 15.09.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku
16.09.2015 09:40:50. Zápis proveden dne 08.10.2015; uloženo na prac. Děčín
V-4996/2015-502

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky
ze dne 06.03.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.04.2019 08:00:00. Zápis
proveden dne 07.05.2019; uloženo na prac. Děčín
V-1531/2019-502

Pořadí k 16.09.2015 09:40

Související zápisy

Podzástavní právo

k zajištění pohledávky:

Budoucí určená druhem a dobou vzniku, dle smlouvy o revolvingovém úvěru
reg.č.0260/2017 a veškeré další dluhy specifikované v zajištěných dlužích uvedených
ve smlouvě o zastavení pohledávek zajištěných zástavním právem k nemovitosti
reg.č.0260/2017.11af do celkové maximální výše 60.000.000,-Kč vznikajících po dobu
do 31.10.2031.

Existující, dle smlouvy o revolvingovém úvěru reg. č.0260/2017 až do výše
30.000.000,-Kč do zániku zajištěných dluhů.

Oprávnění pro

Equa bank a.s., Karolinská 661/4, Karlín, 18600
Praha 8, RČ/IČO: 47116102

Listina Smlouva o zastavení pohledávky zajištěné zástavním právem
reg.č.0260/2017.11af ze dne 13.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku
14.05.2019 11:18:36. Zápis proveden dne 04.06.2019; uloženo na prac. Děčín
V-1961/2019-502

Pořadí k 14.05.2019 11:18

Související zápisy

Započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru

Listina Vyrozumění zástavního věřitele o započetí výkonu zást. práva dle zák. o
spotř. úvěru HL Investment Solutions s. r. o. ze dne 21.05.2019. Právní
účinky zápisu k okamžiku 22.05.2019 08:00:00. Zápis proveden dne 04.06.2019;
uloženo na prac. Děčín
Z-1725/2019-502

o Zákaz zcizení

bez předchozího písemného souhlasu oprávněného. Zákaz zcizení zástavy se sjednává na
dobu existence zástavního práva a zanikne v okamžiku zániku takového zástavního práva,

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín, kód: 502.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.09.2021 16:35:02

Okres: CZ0421 Děčín Obec: 562718 Malšovice
Kat.území: 626929 Borek u Děčína List vlastnictví: 326
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

nejpozději však zanikne uplynutím dne 22.05.2026.

Oprávnění pro

HL Investment Solutions s. r. o., Na příkopě 988/31,
Staré Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 05980623

Povinnost k

Parcela: St. 140, Parcela: 1310/3, Parcela: 1311, Parcela: 702/1, Parcela:
702/3, Parcela: 703/2, Parcela: 703/3
Stavba: Choratice, č.p. 7

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení č.
2928/15/011/ZN/01 ze dne 15.09.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku
16.09.2015 09:40:50. Zápis proveden dne 08.10.2015; uloženo na prac. Děčín
V-4996/2015-502

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky
ze dne 06.03.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.04.2019 08:00:00. Zápis
proveden dne 07.05.2019; uloženo na prac. Děčín
V-1531/2019-502

Pořadí k 16.09.2015 09:40

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky: Budoucí určená druhem a dobou vzniku, budoucí druhové peněžité
pohledávky do výše 1.950.000,-Kč, které budou vznikat z úvěrové smlouvy č.
3715/15/021/SME/PRP, do 21.07.2023.

Oprávnění pro

HL Investment Solutions s. r. o., Na příkopě 988/31,
Staré Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 05980623

Povinnost k

Parcela: 1310/3, Parcela: 1311, Parcela: 702/3
Stavba: Choratice, č.p. 7

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení č.
3715/15/021/ZN/01 ze dne 15.10.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku
15.10.2015 10:16:00. Zápis proveden dne 06.11.2015; uloženo na prac. Děčín
V-5464/2015-502

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky
ze dne 06.03.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.04.2019 08:00:00. Zápis
proveden dne 07.05.2019; uloženo na prac. Děčín
V-1531/2019-502

Pořadí k 15.10.2015 10:16

Související zápisy

Podzástavní právo

k zajištění pohledávky:

Budoucí určená druhem a dobou vzniku, dle smlouvy o revolvingovém úvěru
reg.č.0260/2017 a veškeré další dluhy specifikované v zajištěných dluhích uvedených
ve smlouvě o zastavení pohledávek zajištěných zástavním právem k nemovitosti
reg.č.0260/2017.11af do celkové maximální výše 60.000.000,-Kč vznikajících po dobu
do 31.10.2031.

Existující, dle smlouvy o revolvingovém úvěru reg. č.0260/2017 až do výše
30.000.000,-Kč do zániku zajištěných dluhů.

Oprávnění pro

Equa bank a.s., Karolinská 661/4, Karlín, 18600
Praha 8, RČ/IČO: 47116102

Listina Smlouva o zastavení pohledávky zajištěné zástavním právem
reg.č.0260/2017.11af ze dne 13.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín, kód: 502.

strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.09.2021 16:35:02

Okres: CZ0421 Děčín Obec: 562718 Malšovice
Kat.území: 626929 Borek u Děčína List vlastnictví: 326
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

14.05.2019 11:18:36. Zápis proveden dne 04.06.2019; uloženo na prac. Děčín
V-1961/2019-502

Pořadí k 14.05.2019 11:18

Související zápisy

Započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru

Listina Vyrozumění zástavního věřitele o započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru HL Investment Solutions s. r. o. ze dne 21.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.05.2019 08:00:00. Zápis proveden dne 04.06.2019; uloženo na prac. Děčín

Z-1725/2019-502

o Zákaz zcizení

bez předchozího písemného souhlasu oprávněného.
Zákaz zcizení zástavy zanikne v okamžiku zániku zástavního práva zřízeného k zástavě na základě zástavní smlouvy, nejpozději však zanikne uplynutím dne 21.07.2023.

Oprávnění pro

HL Investment Solutions s. r. o., Na příkopě 988/31,
Staré Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 05980623

Povinnost k

Parcela: 1310/3, Parcela: 1311, Parcela: 702/3
Stavba: Choratice, č.p. 7

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení č. 3715/15/021/ZN/01 ze dne 15.10.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.10.2015 10:16:00. Zápis proveden dne 06.11.2015; uloženo na prac. Děčín
V-5464/2015-502

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 06.03.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.04.2019 08:00:00. Zápis proveden dne 07.05.2019; uloženo na prac. Děčín

V-1531/2019-502

Pořadí k 15.10.2015 10:16

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Dostál Jan, Choratice 7, 40703 Malšovice, RČ/IČO:
740502/2416

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-12120/2019 -13 ze dne 01.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.11.2019 17:41:47. Zápis proveden dne 04.11.2019; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-17017/2019-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 140, Parcela: 1310/3, Parcela: 1311, Parcela: 702/1, Parcela: 702/3, Parcela: 703/1, Parcela: 703/2, Parcela: 703/3, Parcela: 968, Parcela:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín, kód: 502.

strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.09.2021 16:35:02

Okres: CZ0421 Děčín Obec: 562718 Malšovice
Kat.území: 626929 Borek u Děčína List vlastnictví: 326
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

969

Stavba: Choratice, č.p. 7

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno-venkov -
JUDr. Petr Kocián č.j. 137 Ex-12120/2019 -26 ze dne 11.11.2019. Právní účinky
zápisu k okamžiku 11.11.2019 17:25:39. Zápis proveden dne 12.11.2019; uloženo
na prac. Děčín

Z-3860/2019-502

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. et Mgr. Jiří Leskovjan, Školská 38,
110 00 Praha 1

Povinnost k

Dostál Jan, Choratice 7, 40703 Malšovice, RČ/IČO:
740502/2416

Listina Vyrozmění soudního exekutora o zahájení exekuce 189 EX 3313/19-9 k 48 EXE
4633/2019-12 ze dne 07.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.01.2020
15:25:59. Zápis proveden dne 09.01.2020; uloženo na prac. Praha

Z-640/2020-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 140, Parcela: 1310/3, Parcela: 1311, Parcela: 702/1, Parcela:
702/3, Parcela: 703/2, Parcela: 703/3
Stavba: Choratice, č.p. 7

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha 4-JUDr.et
Mgr. Jiří Leskovjan č.j. 189 EX-3313/2019 -11 ze dne 07.01.2020. Právní účinky
zápisu k okamžiku 07.01.2020 15:28:32. Zápis proveden dne 09.01.2020; uloženo
na prac. Děčín

Z-54/2020-502

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: Dostál Jan r.č. 521208/146

Povinnost k

Stavba: Choratice, č.p. 7

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha 7 -
JUDr.Filip Exner č.j. 151 EX-285/2018 -115 (č.j. 48 EXE 1645/2018 - 7) ze dne
18.10.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.10.2018 11:36:00. Zápis proveden
dne 31.10.2018; uloženo na prac. Děčín

Z-3145/2018-502

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva darovací ze dne 09.03.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 09.03.2007.

V-815/2007-502

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín, kód: 502.

strana 5

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.09.2021 16:35:02

Okres: CZ0421 Děčín Obec: 562718 Malšovice
Kat.území: 626929 Borek u Děčína List vlastnictví: 326
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Listina

Pro: Dostál Jan, Choratice 7, 40703 Malšovice RČ/IČO: 740502/2416
o Smlouva kupní ze dne 11.10.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 18.10.2007.
V-4012/2007-502
Pro: Dostál Jan, Choratice 7, 40703 Malšovice RČ/IČO: 740502/2416
o Smlouva darovací ze dne 05.10.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.10.2018 09:59:29.
Zápis proveden dne 31.10.2018.
V-4613/2018-502
Pro: Dostál Jan, Choratice 7, 40703 Malšovice RČ/IČO: 740502/2416

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
702/1	21010	1407
	22851	280
702/3	21010	149
	21010	56
703/1	22851	874
	22854	70
703/2	21010	62
	21010	157
703/3	22851	1
	22851	127
968	22851	127
	22854	31

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín, kód: 502.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 28.09.2021 16:41:30

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.09.2021 16:35:02

Okres: CZ0421 Děčín Obec: 562718 Malšovice
 Kat.území: 626929 Borek u Děčína List vlastnictví: 351
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
QI investiční společnost, a.s., Rybná 682/14, Staré Město, 11000 Praha 1	27911497	

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
P St.	109	443	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Na pozemku stojí stavba: Choratice, č.p. 7, rod.dům, LV 326					

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno cesty

Oprávnění pro

Parcela: St. 109

Povinnost k

Parcela: St. 81

Listina Pozemková kniha vložka 217/.

POLVZ:23/1982

Z-700023/1982-502

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zapsáno do soupisu majetkové podstaty (zák. č. 182/2006 Sb.)

Povinnost k

Parcela: St. 109

Listina Ohlášení insolvenčního správce o zápisu nem. do soupisu majet. podst. (§224 z.č.182/2006 Sb) ze dne 14.10.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.10.2020 14:46:44. Zápis proveden dne 20.10.2020.

Z-4399/2020-502

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou

V-3526/2021-502

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu Exekutorského úřadu Praha 7 - JUDr.Filip Exner č.j. 151 EX-285/2018 -433 ze dne 20.02.2020. Právní moc ke dni 25.03.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.04.2020 17:06:01. Zápis proveden dne 11.05.2020.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín, kód: 502.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.09.2021 16:35:02

Okres: CZ0421 Děčín Obec: 562718 Malšovice
Kat.území: 626929 Borek u Děčína List vlastnictví: 351
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Listina

Pro: QI investiční společnost, a.s., Rybná 682/14, Staré Město, 11000 Praha 1; investiční spol.
V-1335/2020-502
RČ/IČO: 27911497

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 Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín, kód: 502.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 28.09.2021 16:41:59

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Kopie katastrální mapy ze dne 7.10.2021





Mapa oblasti

