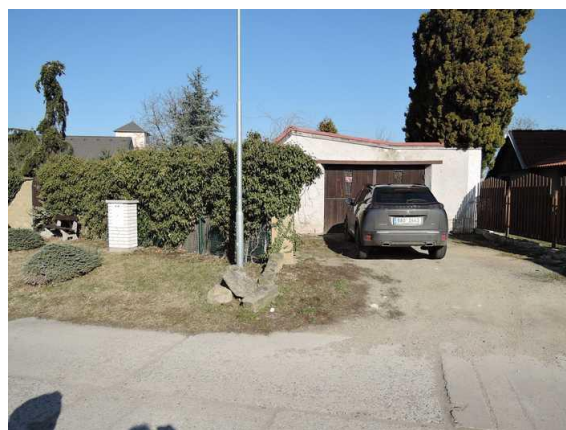


ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 5416/2022

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně podílu id. 5/8 na nemovitých věcech - pozemku p.č. St. 41, pozemku p.č. St. 50, součástí je stavba: Lukov, č.p. 42, bydlení, pozemku p.č. St. 62, na pozemku stojí stavba: bez č.p./č.e. tech. vyb., LV 197, pozemku p.č. 380/1, 380/4, 413, zapsaných na LV číslo 147 katastrální území Lukov, obec Vraný, okres Kladno

Znalec: Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice
telefon: 602 778 374, DS: n23tcnp
e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz
IČ: 42058171

Zadavatel: Exekutorský úřad Strakonice, JUDr. Erik Smola, soudní exekutor, IČ: 06304672
Plánkova 600
386 01 Strakonice

Počet stran: 42, z toho 7 stran příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 02.03.2022

Vyhotoveno: V Hranicích 01.04.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek o ceně podílu id. 5/8 na nemovitých věcech - pozemku p.č. St. 41, pozemku p.č. St. 50, součástí je stavba: Lukov, č.p. 42, bydlení, pozemku p.č. St. 62, na pozemku stojí stavba: bez č.p./č.e. tech.vyb., LV 197, pozemku p.č. 380/1, 380/4, 413, zapsaných na LV číslo 147 katastrální území Lukov, obec Vraný, okres Kladno

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny - tržní hodnoty nemovitých věcí

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

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalci žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečných zřejmých za zadavatele předložených podkladových materiálů.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 02.03.2022.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Podklady pro vypracování posudku byly předány zadavatelem a to výpis z katastru nemovitostí a informace o účelu posudku, informace o nemovitých věcech. Další data získal znalec při prohlídce na místě samém a z veřejně přístupných zdrojů.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN ze dne 21.02.2022, LV číslo 147, k.ú. Vraný
- informace z nahlížení do katastru nemovitostí
- informace a údaje sdělené objednatelem
- informace a údaje zjištěné při ohledání a zaměření za účasti souseda
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- informace z realitních serverů sreality.cz, nemovitosti.eu, reality.cz, realcity.cz, reality.idnes.cz, ceskereality.cz a dalších
- zadavatelem, spoluvlastníkem nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Znalec předpokládá, že veškeré podkladové materiály, informace a dokumenty, použité pro zpracování znaleckého posudku, jsou pravdivé, věrohodné a správné a znalec neodpovídá tedy za jejich pravost. Znalec prohlašuje, že závěry tohoto znaleckého posudku vycházely z dokumentů,

kteřé mu byly zadavatelem poskytnuty. V případě, že zadavatelem nebyly předloženy znalci dokumenty, které mohly mít vliv na závěry tohoto znaleckého posudku, nepřijímá znalec jakoukoli odpovědnost související s touto skutečností. Informace z veřejných zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné. Znalec má za to, že informace, na jejichž základě je znalecký posudek zpracován, jsou nashromážděné ze spolehlivých zdrojů, nepřebírá žádnou odpovědnost za pravdivost a přesnost takto získaných údajů. Návrhy hodnot, uvedených v tomto znaleckém posudku, jsou založeny na předpokladech, uvedených v tomto znaleckém posudku. Znalecký posudek je důvěrný, slouží pouze pro potřeby zadavatele, pokud zadavatel předloží znalecký posudek jako důkaz soudu, jedná se o dovolené použití tohoto znaleckého posudku. Znalecký posudek je vyhotovený a platný pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít k jinému účelu. Znalecký posudek je zpracován k uvedenému stavu, k datu ocenění.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 237/2020 Sb. zní: „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

§2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. zní: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

§2, odst. 3, zákona 237/2020 Sb. zní: „V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny“.

§2, odst. 4, zákona 237/2020 Sb. zní: „Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.“

§2, odst. 5, zákona 237/2020 Sb. zní: „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.“

Definice dle vyhlášky 488/2020Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni

ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

§1b, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj a dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Sběr dat byl proveden tak, že data byla získána z veřejných zdrojů, od objednatele a účastníka prohlídky a při obhlídce nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pořízená data slouží jako podklady pro vyhotovení znaleckého posudku. Bylo postupováno podle §2 odst. 2, zákona 237/2020 Sb.. Pro určení obvyklé ceny se nepodařilo zajistit pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od tří obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností a z tohoto důvodu proběhlo určení tržní hodnoty. Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Kladno, obec Vraný, k.ú. Lukov
Adresa nemovité věci: Lukov 42, 273 73 Vraný

Vlastnické a evidenční údaje

Mgr. Eva Votavová, Pod Punčochou 254, 252 62 Statenice, LV: 147, podíl: 4 / 48
Eliška Šalounová, Družstevní 35/13, 412 01 Litoměřice, LV: 147, podíl: 3 / 48
MI Estate s.r.o., Roháčova 188/37, 130 00 Praha 3, LV: 147, podíl: 5 / 8
Petr Holub, U Libušiných lázní 1033/7, 140 00 Praha 4, LV: 147, podíl: 4 / 48
Jan Holub, Kunešova 2648/8, 130 00 Praha 3, LV: 147, podíl: 7 / 48

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Zástavní právo soudcovské

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Dokumentace a skutečnost

Od nemovitých věcí nebyla předložena dokumentace, proběhla prohlídka a zaměření na místě samém.

Celkový popis nemovité věci

Oceňované nemovité věci se nacházejí na různých místech katastru obce - viz příložená mapa.

Předmětem ocenění je pozemek p.č. St. 41, na kterém se nachází garáž a přístřešek. Přístřešek je jiného vlastníka a není předmětem ocenění. Příjezd je po zpevněné komunikaci. Parkování vozidel je na vlastním pozemku. V posudku označeno jako část A.

Oceňované nemovité věci - pozemek p.č. St. 50, součástí je rodinný dům č.p. 42, se nachází na severním okraji obce, v zástavbě domů. Jedná se o přízemní rodinný dům a a neudržované, velmi poškozené hospodářské objekty. Na pozemku p.č. St. 50 se nacházejí neudržované, rozbořené, hospodářské objekty nebo jejich zbytky. Hospodářské objekty mají nulovou cenu, neboť obvyklá cena demolice (zbourání a odklizení materiálu a úprava terénu) převyšuje cenu použitelného materiálu. Příjezd je po zpevněné komunikaci. Parkování vozidel je na vlastním pozemku. V posudku označeno jako část B.

Na pozemku p.č. St. 62 se nachází stavba trafostanice (LV 197), která je jiného vlastníka a není předmětem ocenění. Předmětem ocenění je pouze pozemek, který se nachází na jižním okraji obce. V posudku označeno jako část C.

Pozemek p.č. 380/4 tvoří z větší části zpevněnou asfaltovou komunikaci do prodejny stavebnin. Komunikace je jiného vlastníka a není předmětem ocenění. V posudku označeno jako část D.

Pozemek p.č. 380/1 tvoří nezpevněnou, polní cestu. V posudku označeno jako část E.

Pozemek p.č. 413 je užíván jako zemědělská půda. V posudku označeno jako část E.

Pozemky byly na místě identifikovány podle mapy z nahlížení do katastru nemovitostí, pro přesné určení v terénu je nutné vyměření pozemků oprávněným geodetem. Průkaz energetické náročnosti objektů nebyl předložen a znalci není známo, zda je vyhotoven.

Při prohlídce nebyly nemovité věci v plném rozsahu přístupné a proto se vycházelo při ocenění z informací sdělených účastníkem prohlídky. Zaměření bylo provedeno laserovým měřidlem DISTO z ulice. Některé míry a vybavení bylo odhadnuto.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

Část A

1. Garáž
2. Pozemek
3. Trvalé porosty p.č. St. 41

Část B

1. Rodinný dům
2. Pozemek

Část C

1. Pozemek

Část D

1. Pozemek

Část E

1. Pozemky

Obsah tržního ocenění majetku

Část A

1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Garáž 5/8

Část B

1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Rodinný dům 5/8

Část C

1. Hodnota pozemků

- 1.1. Pozemek 5/8

Část D

1. Hodnota pozemků

- 1.1. Pozemek 5/8

Část E

1. Hodnota pozemků

- 1.1. Pozemky 5/8

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla v jednotlivých částech posudku postupně analyzována a výsledky jednotlivých analýz byly uvedeny v jednotlivých částech posudku a z vyhodnocení částí znalec dospěl k závěru posudku.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění:	Lukov 42 273 73 Vraný
LV:	147
Kraj:	Středočeský

Okres: Kladno
 Obec: Vraný
 Katastrální území: Lukov
 Počet obyvatel: 767
 Základní cena stavebního pozemku obce okresu $ZC_v = 2\,154,00 \text{ Kč/m}^2$

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 605,00 \text{ Kč/m}^2$

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. 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., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 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: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: 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: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,748}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,990}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Území je stabilizované. Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,889}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,665}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,880}$$

Část A

1. Garáž

Přízemní, nepodsklepený objekt garáže se nachází na pozemku p.č. St. 41. Objekt není napojen na žádné sítě. Objekt je užíván asi 60 let.

Dispoziční řešení: V prvním nadzemním podlaží se nachází garáž.

Popis konstrukcí a vybavení:

Konstrukce	Provedení
1. Základy	betonové
2. Obvodové stěny	cihelné
3. Stropy	s rovným podhledem
4. Krov	plochý
5. Krytina	vlnitý plech
6. Klempířské konstrukce	pozinkované
7. Úpravy povrchů	omítky
8. Dveře	dřevěné
9. Okna	jednoduchá, dřevěná
10. Vrata	dřevěné s kovovým rámem
11. Podlahy	betonové
12. Elektroinstalace	ne

Objekt není udržovaný a je podstandardně vybaven. Při stanovení předpokládané životnosti bylo přihlédnuto ke stavebnímu stavu objektu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Středočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	60 let
Základní cena ZC (příloha č. 26):	2 190,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. NP:	5,20*6,70	=	34,84 m ²
--------	-----------	---	----------------------

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	34,84 m ²	2,20 m

Obestavěný prostor

1. NP:	(5,20*6,70)*(2,20)	=	76,65 m ³
zastřešení:	(5,20*6,70)*(0,80*0,5)	=	13,94 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	<u>90,59 m³</u>

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové se střechou – krovem umožňující zřízení podkroví	I	typ A
1. Druh stavby: samostatně stojící	II	0,00
2. Konstrukce: obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	II	0,00
3. Technické vybavení: bez vybavení	I	-0,05

4. Příslušenství - venkovní úpravy: snižující hodnotu	I	-0,02
5. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav: stavba ve velmi špatném stavu - (nutná celková rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti)	V	0,40

Koeficient pro stáří 60 let:

$$s = 1 - 0,005 * 60 = \mathbf{0,700}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^5 V_i\right) * V_6 * 0,700 = \mathbf{0,260}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,990}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,889}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 2\,190,- \text{ Kč/m}^3 * 0,260 = 569,40 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 90,59 \text{ m}^3 * 569,40 \text{ Kč/m}^3 * 0,990 * 0,889 = 45\,397,79 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 45 397,79 Kč

2. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,990}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,889}$

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 - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,990 * 1,000 * 0,889 = \mathbf{0,880}$

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	605,-	0,880	532,40
-------------	-------	-------	--------

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 41	230	532,40	122 452,-
Stavební pozemek - celkem			230		122 452,-

Pozemek - zjištěná cena celkem	=	122 452,- Kč
---------------------------------------	---	---------------------

3. Trvalé porosty p.č. St. 41

Na pozemku se nachází trvalé porosty.

Ovocné dřeviny: příloha č. 36.

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
Stáří [roků]					
ořešák vlašský					
80	1 Ks	140,-		140,-	140,-
Součet:				=	140,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny:				=	140,- Kč

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří	Počet / Výměra	Cena
Typ			Upr. cena [Kč / jedn.]		[Kč]
			60 roků	2,00 ks	
Jehličnaté keře I	2 220,-	- 90 %	222,-		444,-
Součet:					444,-
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):			*		0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*		0,800
Celkem - okrasné rostliny				=	266,40 Kč

Trvalé porosty p.č. St. 41 - zjištěná cena celkem	=	406,40 Kč
--	---	------------------

Část B**1. Rodinný dům**

Předmětem ocenění krajní, nepodsklepený, přízemní rodinný dům s nápisem Vlasta, se sedlovou střechou na pozemku p.č. St. 50. Objekt byl postaven asi před 120 lety. Byl napojen na inženýrské sítě. Sítě jsou odpojeny. V současnosti není užíván a je neobyvatelný.

Dispoziční řešení: V prvním nadzemním podlaží se nachází asi zádveří, chodba, tři pokoje, kuchyň, koupelna záchod.

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

Konstrukce	Provedení
1. Základy	kamenné, betonové, bez izolace
2. Zdivo	smíšené
3. Stropy	s rovným podhledem
4. Střecha	sedlová
5. Krytina	vlnitý eternit
6. Klempířské konstrukce	ne
7. Vnitřní omítky	vápenné, poškozené
8. Fasádní omítky	omítky poškozené
9. Vnější obklady	ne
10. Vnitřní obklady	ne
11. Schody	ne
12. Dveře	dřevěné, dožité
13. Okna	dvojitě, dožité, chybí sklo
14. Podlahy obytných místností	prkna
15. Podlahy ostatních místností	prkna, dožité
16. Vytápění	ne
17. Elektroinstalace	220 V odpojeno
18. Bleskosvod	ne
19. Rozvod vody	ne
20. Zdroj teplé vody	ne
21. Instalace plynu	ne
22. Kanalizace	ne
23. Vybavení kuchyně	ne
24. Vnitřní vybavení	ne
25. Záchod	ne
26. Ostatní	ne

Objekt je není udržovaný a je velmi, velmi podstandardně vybaven. Při stanovení předpokládané životnosti bylo přihlédnuto ke stavebnímu stavu objektu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Středočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	120 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 206,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. NP:	$15,95 \cdot 10,50 + 2,25 \cdot 2,40$	=	172,88 m ²
--------	---------------------------------------	---	-----------------------

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	172,88 m ²	3,20 m

Obestavěný prostor

1. NP:	$(15,95 \cdot 10,50 + 2,25 \cdot 2,40) \cdot (3,20)$	=	553,20 m ³
zastřešení:	$(15,95 \cdot 10,50) \cdot (1,50) + (2,25 \cdot 2,40) \cdot (0,20 \cdot 0,5)$	=	251,75 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	804,95 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	172,88 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	172,88 m ²
Podlažnost: ZP / ZP1 = 1,00		

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 A
1. Druh stavby: dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn: na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné	I	-0,08
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota 1	I	0,00
5. Napojení na síť (přípojky): žádné nebo pouze přípojka elektr. energie	I	-0,10
6. Způsob vytápění stavby: lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD: bez základního příslušenství nebo pouze suchý záchod, chemické WC	I	-0,10
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: minimálního rozsahu	II	-0,03
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 120 let:

$$s = 1 - 0,005 * 120 = \mathbf{0,400}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,234}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 0,990**

Index polohy pozemku **I_P = 0,889**

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 2\,206,- \text{ Kč/m}^3 * 0,234 = 516,20 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 804,95 \text{ m}^3 * 516,20 \text{ Kč/m}^3 * 0,990 * 0,889 = 365\,699,07 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 365 699,07 Kč

2. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,990$

Index polohy pozemku $I_P = 0,889$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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 - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,990 * 1,000 * 0,889 = 0,880$

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	605,-	0,880		532,40

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 50	398	532,40	211 895,20
Stavební pozemek - celkem			398		211 895,20

Pozemek - zjištěná cena celkem = 211 895,20 Kč

Část C

1. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,990$

Index polohy pozemku $I_P = 0,889$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 %	IV	0,00

včetně - ostatní orientace		
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 - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,990 * 1,000 * 0,889 = 0,880$$

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	605,-	0,880		532,40

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 62	33	532,40	17 569,20
Stavební pozemek - celkem			33		17 569,20

Pozemek - zjištěná cena celkem = **17 569,20 Kč**

Část D

1. Pozemek

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P_i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území	
II V kat. území mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	-0,05
P3. Povrchy	
I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	

II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,210}$$

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	605,-	0,210 1,000	127,05

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	380/4	349	127,05	44 340,45
Ostatní stavební pozemek - celkem				349	44 340,45

Pozemek - zjištěná cena celkem = 44 340,45 Kč

Část E

1. Pozemky

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území	
II V kat. území mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	-0,05
P3. Povrchy	
II Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,03
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,201}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Upr. cena [Kč/m ²]
-----------	------------------------------------	-------------	-----------------------------------

§ 4 odst. 3	605,-	0,201	1,000	121,61
-------------	-------	-------	-------	--------

- 17 -

pozemku porovnávané nemovité věci.

Koeficient K7 zohledňuje úvahu zpracovatele o prodejnosti nemovité věci k datu ocenění na realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena porovnávací nemovité věci je nabídková.

Popis výpočtu porovnání:

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

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

Podlahové plochy byly získány přepočtem ze zastavěné plochy obytných podlaží (mimo sklepy) koeficientem 0,85.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej garážového stání 13 m²			
Lokalita:	Tomanova, Slaný			
Popis:	Přímý majitel prodá poslední podélné parkovací stání na vlastním pozemku (osobní vlastnictví) v Tomanově ulici ve městě Slaný. Parkovací stání se nachází u velkého bytového komplexu bývalých kasáren, takže je to výborná investiční příležitost na případný pronájem. Parkovací stání je o velikosti cca 13m ² a bez problému se na něm zaparkuje osobní vůz i SUV. Parkovací stání je v osobním vlastnictví a na katastru je vyčleněno na samostatném pozemku.			
Užitná plocha:	13,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny	0,95	Zdroj: www.sreality.cz		
K2 Velikosti objektu	1,00			
K3 Poloha	1,00			
K4 Provedení a vybavení	0,50			
K5 Celkový stav	0,75			
K6 Vliv pozemku	1,00			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,80			
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
149 000	13,00	11 462	0,29	3 324

Název:	Prodej garáže 22 m²
Lokalita:	Roudnice nad Labem, okres Litoměřice
Popis:	V zastoupení majitele nabízíme k prodeji řadovou vnitřní garáž, přízemní, nepodsklepenou, umístěnou v zástavbě podobných objektů v klidné části obce - s dobrou dostupností například sídliště Na Urbance, či zástavby V Uličkách. Jde o klasický zděný objekt s betonovou podlahou, dřevěnou střechou s živičnou krytinou a ocelovými vraty. Je zaveden elektrický proud, přístup do lokality po zpevněné komunikaci, v místě nezpevněné plochy. V poslední době byla užívána spíše pro

skladování, než ke garážování, do objektu střechou zateklo. Krytina byla opravena, je ale nutno provést opravy podhledu. Cena k jednání, v případě více zájemců a nabídek si majitel vyhrazuje právo výběru nejlepší nabídky formou aukce RE/MAX. Prohlídky startují 1.4.2022 odpoledne.

Užitná plocha: 22,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,80
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,60
K5 Celkový stav	0,50
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
250 000	22,00	11 364	0,22	2 500

Název: Prodej garáže 22 m²

Lokalita: Sídliště Za Chlumem, Bílina - Teplické Předměstí

Popis: Prodám garáž v Bílině, Teplické předměstí (U Výtopny), velikost 22m², čistá, suchá, udržovaná, nová vrata. Do garáže je přivedena elektřina, ale v tuto chvíli není připojena k žádnému dodavateli. Cena 290 000 Kč. Právní servis zajistím (jsem přímý majitel). RK prosím nevolat.

Užitná plocha: 22,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,50
K5 Celkový stav	0,50
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,80



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
290 000	22,00	13 182	0,18	2 373

Minimální jednotková porovnávací cena	2 373 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 732 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	3 324 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	2 732 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	29,61 m ²
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	80 895

podíl

$$* 5,00 / 8,00 = 50 559,06$$

Část B

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům 5/8

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	146,95 m ²
Obestavěný prostor:	804,95 m ³
Zastavěná plocha:	172,88 m ²
Plocha pozemku:	398,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Popis a zdůvodnění použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje skutečnost, že nabídková cena obsahuje provizi realitní kanceláře a právních služeb porovnávané nemovité věci. Zahrnuje-li nabídková cena porovnávané nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je použita srážka.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovité věci porovnávané.

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

Koeficient K4 zohledňuje vybavení, provedení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K5 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K6 zohledňuje vliv velikosti, umístění pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemku porovnávané nemovité věci.

Koeficient K7 zohledňuje úvahu zpracovatele o prodejnosti nemovité věci k datu ocenění na realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena porovnávací nemovité věci je nabídková.

Popis výpočtu porovnání:

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

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

Podlahové plochy byly získány přepočtem ze zastavěné plochy obytných podlaží (mimo sklepy) koeficientem 0,85.

Srovnatelné nemovitě věci:

Název:	Prodej chalupy 66 m2, pozemek 280 m2
Lokalita:	Peruc, okres Louny

Popis: Nabízíme k prodeji rodinný dům 2+1 s pozemkem 220m² v obci Černochoh - Peruc, okres Louny. Dům se nachází ve velmi klidné části obce. Dům je určený k rekonstrukci, nový majitel si může sám určit, jaké prostorové umístění preferuje. Dům je napojený na obecní vodovod, pro odpady se využívá septik. Vytápění je kombinované, tuhá paliva a přímotopy. Na zahradě se nachází studna. Dům je podsklepený a v horním patře lze vybudovat plnohodnotné pokoje. Přenechává se i stavební materiál původně určený k dostavbě pergoly. Je vhodný jak pro rodiny s dětmi, které mají rády vlastní soukromí a nevyhledávají uniformitu nově stavěných řadovek a stejně tak je vhodný pro lidi, kteří hledají chalupu pro víkendový odpočinek. Dům se nachází v dojezdové vzdálenosti 30 minut na kraj Prahy. Pro cestování se dá využít i PID. Hezká lokalita ve spojení se soukromím a dostupností hlavního města Prahy předurčuje tento dům ke klidnému bydlení nebo pro krásný víkendový odpočinek jeho nových spokojených majitelů. Rád Vás tímto domem provedu. V případě potřeby jsme schopni pomoci i se zajištěním financování.

Pozemek: 280,00 m²

Užitná plocha: 66,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,90
K4 Provedení a vybavení	0,70
K5 Celkový stav	0,75
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 690 000	66,00	25 606	0,43	11 011

Název: Prodej chalupy 80 m², pozemek 622 m²

Lokalita: Evaň, okres Litoměřice

Popis: V obci Evaň, 3 km jižně od města Libochovice, nabízíme k prodeji jednopodlažní, plně podsklepený samostatně stojící domek určený k bydlení. Domek je umístěn ve svažitém terénu. V 1 NP je vstupní veranda, kuchyň a pokoj celkem 81 m². Vstup do suterénu, který je využíván jako dílna a úložný prostor s klenbovými stropy je ze dvorku pod domem. Na dvoře je zahradní domek o jedné místnosti, koupelna s vanou a suchý záchod. Vytápění domu je kamny na uhlí. Pitná vody z veřejného vodovodu, odpad sveden do žumpy na zahradě. Zahrada s několika ovocnými stromy je částečně oplocená a obhospodařovaná. Dům je běžně udržovaný, byl využíván jako chalupa k rekreaci. Jeho stav je dobrý, ihned k užívání.

Pozemek: 622,00 m²

Užitná plocha: 80,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,90
K4 Provedení a vybavení	0,75
K5 Celkový stav	0,75



K6 Vliv pozemku		1,00		Zdroj: www.sreality.cz
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		0,90		
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m²]
2 330 000	80,00	29 125	0,43	12 524

Název:	Prodej rodinného domu 80 m2, pozemek 144 m2			
Lokalita:	Peruc - Stradonice, okres Louny			
Popis:	Exkluzivně nabízíme k prodeji rodinný dům o dispozici 3+1 v obci Stradonice u Peruce. Dům je určený k celkové rekonstrukci a nachází se na menším pozemku o celkové výměře 144m2. Nemovitost je v původním stavu, podsklepená, se sedlovou střechou, krytina taška, okna dřevěná, převažující zdivo kámen. Dispoziční řešení: zádveří, předsíň, koupelna, dětský pokoj, kuchyně, obývací pokoj a ložnice. Vytápění domu je zajištěno kotlem na tuhá paliva napojeném na ústřední topení, ohřev vody bojlerem, elektřina 220/380 V, voda z veřejného vodovodu. Pozemek je oplocený, nachází na něm vejminek, dílna a uhelna. Příjezd k domu po obecní cestě, možnost parkování před domem. V obci hostinec, obchod, autobusová zastávka. Klidné místo k trvalému bydlení nebo rekreaci. Vzhledem ke skutečnosti, že zatím nemáme k dispozici PENB, uvádíme energetickou třídu G. V případě zájmu pomůžeme vyřídit financování. Více info v RK.			
Pozemek:	144,00 m ²			
Užitná plocha:	80,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny		0,95		
K2 Velikosti objektu		1,00		
K3 Poloha		0,95		
K4 Provedení a vybavení		0,70		
K5 Celkový stav		0,70		
K6 Vliv pozemku		1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		0,90		
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m²]
2 590 000	80,00	32 375	0,40	12 950



Zdroj: www.sreality.cz

Minimální jednotková porovnávací cena	11 011 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	12 162 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	12 950 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	12 162 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	146,95 m ²
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	1 787 206
podíl	
	* 5,00 / 8,00 = 1 117 003,69
Výsledná porovnávací hodnota	1 117 004 Kč

Část C

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek 5/8

Porovnávací metoda

Popis a zdůvodnění použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje skutečnost, že nabídková cena obsahuje provizi realitní kanceláře a právních služeb porovnávané nemovité věci. Zahrnuje-li nabídková cena porovnávané nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je použita srážka.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovité věci porovnávané.

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

Koeficient K4 zohledňuje vybavení, provedení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K5 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K6 zohledňuje vliv velikosti, umístění pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemku porovnávané nemovité věci.

Koeficient K7 zohledňuje úvahu zpracovatele o prodejnosti nemovité věci k datu ocenění na realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena porovnávací nemovité věci je nabídková.

Popis výpočtu porovnání:

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

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

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Prodej stavebního pozemku 3 529 m²

Lokalita: Mšené-lázně, okres Litoměřice

Popis: Nabízím prodej stavebního pozemku v k.ú Mšené Lázně, LV 673 a 674 o celkové výměře 3529 m². Na pozemky je přístup přes pozemky vlastníci obec. Bez provize RK, prodej od přímého vlastníka. V případě dotazů kontaktujte info@levnepole.cz

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,80
intenzita využití poz. -	0,80
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,90



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
3 490 000	3 529	988,95	0,55	543,92

Název: Prodej stavebního pozemku 885 m2
Lokalita: Klobuky, okres Kladno
Popis: Nabízíme Vám ke koupi pozemky v katastrálním území Klobuky, v okrese Kladno, podíl 1/6 o výměře 885 m2. Pozemky jsou územním plánem vedeny jako bydlení. Inženýrské se nacházejí v dosahu a přístup je zajištěn cestou, která vede přímo na parcely Jsme přímí majitelé pozemků, neplatíte tedy žádnou provizi. Zajišťujeme rychlý prodej - připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. Zaručíme Vám jednoduchý a transparentní prodej. Pro telefonickou komunikaci si prosím připravte číslo ID inzerátu. Jedná se o prodej podílu, nikoliv 100% vlastnictví. Pokud nemáte zájem o podíl, nevolejte, děkujeme.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,80
intenzita využití poz. -	0,80
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,90

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
884 833	885	999,81	0,55	549,90

Název: Prodej stavebního pozemku 3 000 m2

Lokalita: Vraný, okres Kladno

Popis: V exkluzivním zastoupení Vám nabízíme k prodeji stavební pozemek v okrajové části obce Vraný o celkové výměře 3000m2. Podle platného územního plánu je určen k výstavbě rodinného domu s možností rozdělení pozemku na dvě identické parcely. V PŘÍPADĚ ZÁJMU MOŽNOST KOUPI POLOVINY TOHOTO POZEMKU (1500m2) Přístup na pozemek je z obecní komunikace. V obci Vraný se nachází veškerá občanská vybavenost škola, školka, obchod s potravinami, restaurace a dětské hřiště. Pozemek je situován v klidné části obce na okraji lesa a je ideální k výstavbě nového rodinného domu s krásnou a prostornou zahradou. Financování Vám rádi zajistíme. Pro více informací nebo prohlídky pozemku mne neváhejte kontaktovat.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,50
intenzita využití poz. -	0,80
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,90



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
-----------------------	-------------------------------------	---	---	--

5 200 000	3 000	1 733,33	0,34	589,33
-----------	-------	----------	------	---------------

Minimální jednotková porovnávací cena	544 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	561 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	589 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st 62	33	561,05		18 515
Obvyklá cena před korekcí ceny					18 515
podíl				* 5,00 / 8,00 =	1
					1 571,88
Celková výměra pozemků		33	Hodnota pozemků celkem		11 572

Část D

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek 5/8

Porovnávací metoda

Popis a zdůvodnění použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje skutečnost, že nabídková cena obsahuje provizi realitní kanceláře a právních služeb porovnávané nemovité věci. Zahrnuje-li nabídková cena porovnávané nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je použita srážka.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovité věci porovnávané.

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

Koeficient K4 zohledňuje vybavení, provedení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K5 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K6 zohledňuje vliv velikosti, umístění pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemku porovnávané nemovité věci.

Koeficient K7 zohledňuje úvahu zpracovatele o prodejnosti nemovité věci k datu ocenění na realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena porovnávací nemovité věci je nabídková.

Popis výpočtu porovnání:

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

porovnání.

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

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Prodej stavebního pozemku 3 529 m ²				
Lokalita: Mšené-lázně, okres Litoměřice				
Popis: Nabízím prodej stavebního pozemku v k.ú Mšené Lázně, LV 673 a 674 o celkové výměře 3529 m ² . Na pozemky je přístup přes pozemky vlastníci obec. Bez provize RK, prodej od přímého vlastníka. V případě dotazů kontaktujte info@levnepole.cz				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		0,95		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		0,60		
intenzita využití poz. -		0,60		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		0,80		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
3 490 000	3 529	988,95	0,27	267,02



Název: Prodej stavebního pozemku 885 m ²				
Lokalita: Klobuky, okres Kladno				
Popis: Nabízíme Vám ke koupi pozemky v katastrálním území Klobuky, v okrese Kladno, podíl 1/6 o výměře 885 m ² . Pozemky jsou územním plánem vedeny jako bydlení. Inženýrské se nacházejí v dosahu a přístup je zajištěn cestou, která vede přímo na parcely. Jsme přímí majitelé pozemků, neplatíte tedy žádnou provizi. Zajišťujeme rychlý prodej - připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. Zaručíme Vám jednoduchý a transparentní prodej. Pro telefonickou komunikaci si prosím připravte číslo ID inzerátu. Jedná se o prodej podílu, nikoliv 100% vlastnictví. Pokud nemáte zájem o podíl, nevolejte, děkujeme.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		0,95		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		0,60		
intenzita využití poz. -		0,60		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		0,70		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
884 833	885	999,81	0,24	239,95

Název: Prodej stavebního pozemku 3 000 m ²				
Lokalita: Vraný, okres Kladno				
Popis: V exkluzivním zastoupení Vám nabízíme k prodeji stavební pozemek v okrajové části				

obce Vraný o celkové výměře 3000m². Podle platného územního plánu je určen k výstavbě rodinného domu s možností rozdělení pozemku na dvě identické parcely. V PŘÍPADĚ ZÁJMU MOŽNOST KOUPI POLOVINY TOHOTO POZEMKU (1500m²)Přístup na pozemek je z obecní komunikace. V obci Vraný se nachází veškerá občanská vybavenost škola, školka, obchod s potravinami, restaurace a dětské hřiště. Pozemek je situován v klidné části obce na okraji lesa a je ideální k výstavbě nového rodinného domu s krásnou a prostornou zahradou. Financování Vám rádi zajistíme. Pro více informací nebo prohlídky pozemku mne neváhejte kontaktovat.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,40
intenzita využití poz. -	0,40
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,80



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
5 200 000	3 000	1 733,33	0,12	208,00

Minimální jednotková porovnávací cena	208 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	238 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	267 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	380/4	349	238,32		83 174
Obvyklá cena před korekcí ceny					83 174
podíl				* 5,00 / 8,00 =	5
					1 983,75
Celková výměra pozemků		349	Hodnota pozemků celkem		51 984

Část E

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky 5/8

Porovnávací metoda

Popis a zdůvodnění použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje skutečnost, že nabídková cena obsahuje provizi realitní kanceláře a právních služeb porovnávané nemovité věci. Zahrnuje-li nabídková cena porovnávané nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je použita srážka.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovité věci porovnávané.

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

Koeficient K4 zohledňuje vybavení, provedení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K5 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K6 zohledňuje vliv velikosti, umístění pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemku porovnávané nemovité věci.

Koeficient K7 zohledňuje úvahu zpracovatele o prodejnosti nemovité věci k datu ocenění na realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena porovnávací nemovité věci je nabídková.

Popis výpočtu porovnání:

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

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

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Prodej stavebního pozemku 3 529 m ²				
Lokalita: Mšené-lázně, okres Litoměřice				
Popis: Nabízím prodej stavebního pozemku v k.ú Mšené Lázně, LV 673 a 674 o celkové výměře 3529 m ² . Na pozemky je přístup přes pozemky vlastníci obec. Bez provize RK, prodej od přímého vlastníka. V případě dotazů kontaktujte info@levnepole.cz				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		0,95		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		0,50		
intenzita využití poz. -		0,60		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		0,80		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
3 490 000	3 529	988,95	0,23	227,46



Název: Prodej stavebního pozemku 885 m ²	
Lokalita: Klobuky, okres Kladno	
Popis: Nabízíme Vám ke koupi pozemky v katastrálním území Klobuky, v okrese Kladno, podíl 1/6 o výměře 885 m ² . Pozemky jsou územním plánem vedeny jako bydlení. Inženýrské se nacházejí v dosahu a přístup je zajištěn cestou, která vede přímo na parcely Jsme přímí majitelé pozemků, neplatíte tedy žádnou provizi. Zajišťujeme rychlý prodej - připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. Zaručíme Vám jednoduchý a transparentní prodej. Pro telefonickou komunikaci si prosím připravte číslo ID inzerátu. Jedná se o prodej podílu, nikoliv	

100% vlastnictví. Pokud nemáte zájem o podíl, nevolejte, děkujeme.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,60
intenzita využití poz. -	0,50
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,70

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
884 833	885	999,81	0,20	199,96

Název: Prodej stavebního pozemku 3 000 m²

Lokalita: Vraný, okres Kladno

Popis: V exkluzivním zastoupení Vám nabízíme k prodeji stavební pozemek v okrajové části obce Vraný o celkové výměře 3000m². Podle platného územního plánu je určen k výstavbě rodinného domu s možností rozdělení pozemku na dvě identické parcely. V PŘÍPADĚ ZÁJMU MOŽNOST KOUPI POLOVINY TOHOTO POZEMKU (1500m²) Přístup na pozemek je z obecní komunikace. V obci Vraný se nachází veškerá občanská vybavenost škola, školka, obchod s potravinami, restaurace a dětské hřiště. Pozemek je situován v klidné části obce na okraji lesa a je ideální k výstavbě nového rodinného domu s krásnou a prostornou zahradou. Financování Vám rádi zajistíme. Pro více informací nebo prohlídky pozemku mne neváhejte kontaktovat.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,40
intenzita využití poz. -	0,40
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,80



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
5 200 000	3 000	1 733,33	0,12	208,00

Minimální jednotková porovnávací cena	200 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	212 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	227 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	380/1	156	211,81		33 042
ostatní plocha	413	25	211,81		5 295
Obvyklá cena před korekcí ceny					38 337

podíl			* 5,00 / 8,00 =	2
			3 960,63	
Celková výměra pozemků	181	Hodnota pozemků celkem	23 961	

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

Část A

1. Garáž	45 397,80 Kč
2. Pozemek	122 452,- Kč
3. Trvalé porosty p.č. St. 41	406,40 Kč

Část A - celkem: **168 256,20 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem * **5 / 8**

Část A - celkem: **105 160,- Kč**

Část B

1. Rodinný dům	365 699,10 Kč
2. Pozemek	211 895,20 Kč

Část B - celkem: **577 594,30 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem * **5 / 8**

Část B - celkem: **361 000,- Kč**

Část C

1. Pozemek	17 569,20 Kč
------------	--------------

Část C - celkem: **17 569,20 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem * **5 / 8**

Část C - celkem: **10 980,- Kč**

Část D

1. Pozemek	44 340,50 Kč
------------	--------------

Část D - celkem: **44 340,50 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem * **5 / 8**

Část D - celkem: **27 710,- Kč**

Část E

1. Pozemky	19 576,20 Kč
------------	--------------

Část E - celkem: **19 576,20 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem * **5 / 8**

Část E - celkem: **12 240,- Kč**

Výsledná cena - celkem:

517 090,- Kč

slovy: Pětsetšedmnácttisícdevadesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

517 090 Kč

slovy: Pětsetšedmnácttisícdevadesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

Část A

1. Porovnávací hodnota

1.1. Garáž 5/8

50 559,10 Kč

Část B

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům 5/8

1 117 003,70 Kč

Část C

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek 5/8

11 571,90 Kč

Část D

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek 5/8

51 983,80 Kč

Část E

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky 5/8

23 960,60 Kč

Porovnávací hodnota

1 167 563 Kč

Hodnota pozemku

87 516 Kč

Obvyklá cena

1 255 079 Kč

slovy: Jedenmiliondvěstěpadesátčtyřtisícšedesátdevět Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro zjištění ceny byla použita metoda porovnávací, která vychází z porovnání předmětu ocenění s obdobnými předměty a cenami sjednanými při jejich prodeji.

Základem pro stanovení obvyklé ceny - tržní hodnoty je zjištění a následné vyhodnocení cen srovnatelných nemovitých věcí, jejichž prodej byl v nedávné době realizován, přičemž, pokud se srovnatelné nemovité věci, kde je oceňovaná nemovitá věc, nenacházejí, je nutno vycházet z cen

srovnatelných nemovitosti v podobné lokalitě. Obvyklá cena - tržní hodnota pro účely určení ceny by měla být podložena především prodejními cenami srovnatelných nemovitých věcí, při zohlednění konkrétních rozdílů mezi oceňovanou nemovitou věcí a nemovitými věcmi porovnávanými, avšak jestliže znalec nemá k dispozici podklady o prodeji srovnatelných nemovitých věcí, lze akceptovat nabídkové ceny, přiměřeným způsobem upravené na předpokládané prodejní ceny.

Na základě realizovaných prodejů v dané lokalitě, dále v souvislosti s porovnáním s údaji z internetu, s konzultací s realitními kanceláři v regionu, odborným posouzením, je možno stanovit obvyklou cenu.

Hodnotícími kritérii jsou především velikost obce, správní členění, analýza poptávky po koupi obdobných nemovitých věcí, struktura zaměstnanosti, životní prostředí, ekologické zátěž, poloha objektu vzhledem k využitelnosti a situování ve vztahu k umístění od centra, dopravní podmínky, konfigurace terénu, převládající zástavba, parkovací možnosti v okolí, struktura obyvatelstva, vztahy vyplývající z územního plánu, inženýrské sítě, typ stavby, počet podlaží, součásti a příslušenství nemovitých věcí, možnosti dalšího rozšíření, technická hodnota stavby, údržba stavby, vztahy k pozemku, výměra pozemků a odborný pohled znalce.

Srovnání je provedeno na základě vlastního průzkumu situace na trhu s nemovitými věcmi, konzultacemi s realitními kanceláři, nahlížením na realitní servery - sreality.cz, nemovitosti.eu, reality.cz, realcity.cz, reality.idnes.cz, ceskereality.cz a další.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výsledky analýzy jsou uvedeny v ocenění.

5.2. Kontrola postupu

Ocenění bylo provedeno dle popsaných postupů.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

OBVYKLÁ CENA	1 255 079 Kč
slovy: Jedenmiliondvěstěpadesátpěttisícsemdesátdevět Kč	

Zdůvodnění rozdílu mezi zjištěnou cenou a tržní hodnotou - obvyklou cenou: Zjištěná cena vychází ze statistik a tržní hodnota - obvyklá cena nemovitých věcí se blíží ceně na trhu.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalec si vyhrazuje právo na úpravu nebo změnu odborného stanoviska, pokud vyjdou najevo nové

skutečnosti, které nebyly nebo nemohly být znalci známy v době zpracování tohoto znaleckého posudku.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	4
Snímek katastrální mapy	1
Územní plán	1
Fotodokumentace nemovitosti	1

Konzultant a důvod jeho přibrání

Pro zpracování tohoto posudku nebyl přibrán konzultant.

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 5416/2022.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998, č.j. Spr. 2925/98 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 5416/2022 evidence posudků.

V Hranicích 01.04.2022

Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 5416/2022

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	4
Snímek katastrální mapy	1
Územní plán	1
Fotodokumentace nemovitosti	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 21.02.2022 11:15:03

Okres: CZ0203 Kladno
Kat.území: 688941 Lukov

Obec: 533068 Vraný
List vlastnictví: 147

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Holub Jan, Kunešova 2648/8, Žižkov, 13000 Praha 3	570830/2226	7/48
Holub Petr, U Libušiných lázní 1033/7, Nusle, 14000 Praha 4	581026/1402	4/48
MI Estate s.r.o., Roháčova 188/37, Žižkov, 13000 Praha 3	08294208	5/8
Šalounová Eliška, Družstevní 35/13, Předměstí, 41201 Litoměřice	065723/2499	3/48
Votavová Eva Mgr., Pod Punčochou 254, 25262 Statenice	616127/1083	4/48

3 Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 41	230	zastavěná plocha a nádvoří	společný dvůr	
St. 50	398	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Lukov, č.p. 42, bydlení				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 50				
St. 62	33	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, tech.vyb, LV 197				
380/1	156	ostatní plocha	ostatní komunikace	
380/4	349	ostatní plocha	ostatní komunikace	
413	25	ostatní plocha	jiná plocha	

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Pro pohledávku ve výši 463,- Kč s příslušenstvím na spoluvlastnický podíl o velikosti 3/48. Dříve povinný: Hrachovina Jan, r.č. 580309/2570

Oprávnění pro

IES REAL & CONSULTING spol. s r.o., 8. května 504/25,
77900 Olomouc, RČ/IČO: 60704080

Povinnost k

Holub Jan, Kunešova 2648/8, Žižkov, 13000 Praha 3,
RČ/IČO: 570830/2226
Parcela: St. 41, Parcela: St. 50, Parcela: St. 62,
Parcela: 380/1, Parcela: 380/4, Parcela: 413

Listina

Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Praha 10 167 EX-20662/2010 -14 ze dne 28.02.2011. Právní moc
ke dni 14.03.2011.

Z-2102/2011-231

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Pro pohledávku ve výši 15.000,- Kč s příslušenstvím na spoluvlastnický podíl o velikosti 3/48

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Ústecký kraj, Velká hradební 39/61,
Ústí nad Labem-centrum, 40021 Ústí nad Labem

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

Přílohou tohoto PDF dokumentu je elektronicky podepsaná XML sestava ČÚZK

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 21.02.2022 11:15:03

Okres: CZ0203 Kladno
Kat.území: 688941 Lukov

Obec: 533068 Vraný
List vlastnictví: 147

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

Povinnost k
Šalounová Eliška, Družstevní 35/13, Předměstí, 41201
Litoměřice, RČ/IČO: 065723/2499
Parcela: St. 41, Parcela: St. 50, Parcela: St. 62,
Parcela: 380/1, Parcela: 380/4, Parcela: 413
Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad v
Libochovicích -45246/2012 /197970502862 ze dne 29.05.2012.
Z-3035/2012-231

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo soudcovské

Pro pohledávku ve výši 89.898,- Kč s příslušenstvím na spoluvlastnický podíl o velikosti 3/48. Pořadí soudcovského zástavního práva se řídí dnem 3.5.2011. Dříve povinný :
Hrachovina Jan, r.č. 580309/2570

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Okresní
správa sociálního zabezpečení Litoměřice, Seifertova
2063/3, Předměstí, 41201 Litoměřice

Povinnost k

Holub Jan, Kunešova 2648/8, Žižkov, 13000 Praha 3,
RČ/IČO: 570830/2226
Parcela: St. 41, Parcela: St. 50, Parcela: St. 62,
Parcela: 380/1, Parcela: 380/4, Parcela: 413

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva Okresní
soud v Kladně 20 E-20/2011 -19 ze dne 13.05.2011. Právní moc ke dni 22.06.2011.
Z-6464/2011-231

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Pro pohledávku ve výši 90.224,- Kč s příslušenstvím na spoluvlastnický podíl o velikosti 3/48. Dříve povinný : Hrachovina Jan, r.č. 580309/2570

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Ústecký kraj, Velká hradební 39/61,
Ústí nad Labem-centrum, 40021 Ústí nad Labem

Povinnost k

Holub Jan, Kunešova 2648/8, Žižkov, 13000 Praha 3,
RČ/IČO: 570830/2226
Parcela: St. 41, Parcela: St. 50, Parcela: St. 62,
Parcela: 380/1, Parcela: 380/4, Parcela: 413

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad v
Libochovicích -28810/2011 /197970505976 ze dne 14.04.2011.
Z-2744/2011-231

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Pro pohledávku ve výši 5.000,- Kč s příslušenstvím na spoluvlastnický podíl o velikosti 3/48. Doručeno dne 23.05.2011.
Povinná: Hrachovinová Hana, r.č.: 65503/0009

Oprávnění pro

Český inkasní kapitál, a.s., Václavské náměstí 808/66,
Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 27646751

Povinnost k

Holub Jan, Kunešova 2648/8, Žižkov, 13000 Praha 3,
RČ/IČO: 570830/2226
Parcela: St. 41, Parcela: St. 50, Parcela: St. 62,
Parcela: 380/1, Parcela: 380/4, Parcela: 413

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Praha - východ 081 EX-05858/2011 -015Jta ze dne 20.05.2011.
Z-3821/2011-231

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

Přílohou tohoto PDF dokumentu je elektronicky podepsaná XML sestava ČÚZK

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 21.02.2022 11:15:03

Okres: CZ0203 Kladno
Kat.území: 688941 Lukov

Obec: 533068 Vraný
List vlastnictví: 147

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

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Pro pohledávku ve výši 25.993,46 Kč s příslušenstvím na spoluvlastnický podíl o velikosti 3/48

Oprávnění pro

MONETA Money Bank, a.s., Vyskočilova 1442/1b, Michle,
14000 Praha 4, RČ/IČO: 25672720

Povinnost k

Holub Jan, Kunešova 2648/8, Žižkov, 13000 Praha 3,
RČ/IČO: 570830/2226
Parcela: St. 41, Parcela: St. 50, Parcela: St. 62,
Parcela: 380/1, Parcela: 380/4, Parcela: 413

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad
Praha - východ 081 EX-41012/2010 -079JH ze dne 11.01.2013.

Z-244/2013-231

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Praha-východ 081 Ex-41012/2010 -010Jta ze dne 21.09.2011.
Právní moc ke dni 11.10.2011.

Z-244/2013-231

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

o Změna číslování parcel

Povinnost k

Parcela: 380/1, Parcela: 380/4

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 380/1, Parcela: 380/4

Plomby a upozornění - Bez zápisu

3 Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Rozhodnutí pozemkového úřadu 2463/1992 čj. 2463/264/92.

POLVZ:27/1994

Z-11900027/1994-231

Pro: Holub Petr, U Libušiných lázní 1033/7, Nusle, 14000 Praha 4

RČ/IČO: 581026/1402

Holub Jan, Kunešova 2648/8, Žižkov, 13000 Praha 3

570830/2226

Votavová Eva Mgr., Pod Punčochou 254, 25262 Statenice

616127/1083

o Rozhodnutí pozemkového úřadu 2463/45/1992 zapsáno pod POLVZ 19/1993.

POLVZ:98/1995

Z-11900098/1995-231

Pro: Holub Petr, U Libušiných lázní 1033/7, Nusle, 14000 Praha 4

RČ/IČO: 581026/1402

Holub Jan, Kunešova 2648/8, Žižkov, 13000 Praha 3

570830/2226

Votavová Eva Mgr., Pod Punčochou 254, 25262 Statenice

616127/1083

o Usnesení soudu o potvrzení nabytí dědictví Okresní soud v Litoměřicích 35 D-1195/2008 -34
ze dne 19.06.2009. Právní moc ke dni 13.07.2009.

Z-5569/2009-231

Pro: Šalounová Eliška, Družstevní 35/13, Předměstí, 41201
Litoměřice

RČ/IČO: 065723/2499

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

Přílohou tohoto PDF dokumentu je elektronicky podepsaná XML sestava ČÚZK

strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 21.02.2022 11:15:03

Okres: CZ0203 Kladno
Kat.území: 688941 Lukov

Obec: 533068 Vraný
List vlastnictví: 147

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

- o Smlouva kupní ze dne 19.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.06.2020 12:09:44. Zápis proveden dne 22.07.2020.

V-1842/2020-231

Pro: Holub Jan, Kunešova 2648/8, Žižkov, 13000 Praha 3

RČ/IČO: 570830/2226

- o Smlouva kupní ze dne 24.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.10.2020 10:27:30. Zápis proveden dne 23.10.2020.

V-2766/2020-231

Pro: MI Estate s.r.o., Roháčova 188/37, Žižkov, 13000 Praha 3

RČ/IČO: 08294208

- o Smlouva kupní ze dne 27.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.01.2021 11:06:16. Zápis proveden dne 09.02.2021.

V-134/2021-231

Pro: MI Estate s.r.o., Roháčova 188/37, Žižkov, 13000 Praha 3

RČ/IČO: 08294208

- o Smlouva kupní ze dne 24.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.06.2021 12:16:27. Zápis proveden dne 28.06.2021.

V-1872/2021-231

Pro: MI Estate s.r.o., Roháčova 188/37, Žižkov, 13000 Praha 3

RČ/IČO: 08294208

- o Smlouva kupní ze dne 26.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.06.2021 12:19:06. Zápis proveden dne 28.06.2021.

V-1873/2021-231

Pro: MI Estate s.r.o., Roháčova 188/37, Žižkov, 13000 Praha 3

RČ/IČO: 08294208

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 Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Slaný, kód: 231.

Vyhotoveno:
Z XML dat dálkového přístupu katastru
nemovitostí

Vyhotoveno: 21.02.2022 11:36:16

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

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

Přílohou tohoto PDF dokumentu je elektronicky podepsaná XML sestava ČÚZK

strana 4

LUKOV

LU 147



GPS ① $50^{\circ}20'24''N$
 $14^{\circ}03'10''E$

② $50^{\circ}20'21''N$
 $14^{\circ}03'16''E$

③ $50^{\circ}20'10''N$
 $14^{\circ}03'16''E$



