

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 14233-1455/2021

Zadavatel znaleckého posudku: JUDr. Ondřej Mareš, LL.M. Exekutorský úřad
Litoměřice, Masarykova 679, Litoměřice, 412 01

Číslo jednací: 124 EX 6753/19

Účel znaleckého posudku: Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.

Obor, odvětví, specializace: Obor Ekonomika, Odvětví Ceny a odhady,
Specializace nemovitosti.

Adresa předmětu ocenění: Žerotín č.p. 57, okres Louny

Prohlídka předmětu ocenění provedena dne: 29.06.2021

Zpracováno ke dni: 29.06.2021

Zhotovitel: XP invest, s. r. o. - znalecký ústav v oboru
Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 21 stran textu včetně titulního listu a 19 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 16.07.2021

A. Zadání

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Stanovení obvyklé ceny ideálního podílu 1/18 rodinného domu č.p. 57 vč. příslušenství a pozemku parc. č. st. 92, 62, 63/1, 64/7 v obci Žerotín, okres Louny, katastrální území Žerotín u Panenského Týnce.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné informace, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

B. Výčet podkladů

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a stanovení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí

3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. Nález

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.57, obec Žerotín
Adresa předmětu ocenění:	Žerotín č.p. 57, okres Louny
Kraj:	Ústecký kraj
Okres:	Louny
Obec:	Žerotín

Ulice: /
Katastrální území: Žerotín u Panenského Týnce

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 29.06.2021. V den prohlídky nebyla provedena prohlídka předmětu ocenění. Zpracovatel nebyl do objektu vpuštěn. Prohlídka proběhla za přítomnosti: na místě byla informačně vytěžena sousedka, která uvedla hrubý popis oceňované nemovitosti. Vnitřní provedení nebylo zjištěno, je odhadováno zpracovatelem na základě zkušeností s oceněním podobných objektů. Stejně tak jsou odhadovány vnitřní i vnější rozměry nemovitosti ze zaměření nad katastrální mapou.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Bartoňová Andrea, č. p. 187, 25087 Vyšehořovice 1/18

Kaizr Jiří, Sokolovská 14/324, Vysočany, 19000 Praha 9 1/18

Kaizr Vojtěch, Pionýrů 322, 25261 Jeneč 1/18

Šmíd Antonín, Veltruská 535/17, Prosek, 19000 Praha 9 2/3

Šmíd Martin, Veltruská 535/17, Prosek, 19000 Praha 9 1/6

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 57 vč. příslušenství a pozemku parc. č. st. 92, 62, 63/1, 64/7 v obci Žerotín, okres Louny, katastrální území Žerotín u Panenského Týnce.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný rodinný dům byl postaven jako samostatný objekt a má celkem 2 nadzemní podlaží. Dům nemá podsklepení, nachází se zde půda a obytné podkroví není vybudované. Odhadem byl objekt postaven v roce 1980.

Vnitřní provedení nebylo zjištěno, je odhadováno zpracovatelem na základě zkušeností s oceněním podobných objektů. Stejně tak jsou odhadovány vnitřní i vnější rozměry nemovitosti.

Základy jsou železobetonové izolované, konstrukce objektu je cihlová, stěny mají tloušťku 45 cm a stropy jsou keramickobetonové. Má sedlovou střechu, střešní krytina je tvořena pálenou taškou a klempířské prvky jsou plechové. Vnější omítky jsou vápenocementové a stavba není zateplena.

Podlahová plocha činí odhadem 180 m².

Vnitřní omítky jsou zřejmě štukové. Okna jsou plastová s dvojsklem, dřevěná s dvojsklem. Orientace obytných prostor je na sever, jih, východ. V koupelně se nachází klasická vana, umyvadlo a na WC je klasická toaleta. Jsou zde použity tyto dveře: dřevěné plné, dřevěné prosklené, mají ocelové zárubně a vchodové dveře jsou dřevěné. V kuchyni je instalována kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů. Osvětlovací techniku tvoří lustry, směrové lampy.

V obytných místnostech jsou koberce, v kuchyni je položeno lino, v koupelně je položena keramická dlažba a v chodbě je položeno lino.

Mezi další vybavení domu patří: digestoř, anténní rozvody.

Do objektu je zavedena elektřina o napětí 230V a dodávky zajišťuje rozvodná síť elektrického proudu. Objekt je připojen na vodovodní řad, odpady jsou svedeny do jímky a rozvod zemního plynu není připojen. Dům má ústřední topení pomocí kotle na tuhá paliva a topná tělesa představují závěsné radiátory. V domě je pro ohřev vody instalován bojler.

Stěny jsou bez vad, střecha je bez vad, okna v objektu jsou bez vad, stav rodinného domu se uvažuje jako dobrý.

Na pozemku se nachází: okrasné dřeviny, ovocné dřeviny, pozemek je oplocen zděným plotem. Samotný pozemek je rovinatý. Přístup k objektu je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Možnost parkování je na vlastním pozemku. Součástí jsou tyto venkovní stavby: kůlna a studna.

Dům je postaven ve střední části obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je nedostatečná - nutnost dojezdu. Soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu a není zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojezdu. V okolí je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, jsou zde nejdůležitější úřady, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti a v místě se nenachází pobočka České pošty - nutnost dojezdu.

Dům je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v bezprostřední blízkosti objektu je zeleň v podobě parků. Je zde zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav.

V místě je pouze zastávka autobusových spojů.

Dle znalostí zpracovatele v okolí domu není zvýšena kriminalita - zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	2
	Dům byl postaven v roce	1980
	Zdroj informace o době výstavby	odhadem
	Rozsah rekonstrukce domu	/
	Základy	železobetonové izolované
	Konstrukce	cihlová
	Stropy	keramickobetonové
	Tloušťka stěn	45 cm
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	pálená taška
	Klempířské prvky	plechové
	Vnější omítky	vápenocementové
	Vnitřní omítky	štukové
	Typ oken v domě	plastová s dvojsklem, dřevěná s dvojsklem
	Orientace oken obytných místností	sever, jih, východ
	Vybavení koupelny	klasická vana, umyvadlo
	Toaleta	klasická toaleta
	Vstupní dveře	dřevěné
	Typ zárubní	ocelové
	Vnitřní dveře	dřevěné plné, dřevěné prosklené
	Osvětlovací technika	lustry, směrové lampy
	Kuchyňská linka	kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů
	Popis místností a rozměry v m ²	Podlahová plocha činí 180 m ² .
	Elektrína	230V
	Vodovod	vodovod
	Svod splašek	jímka
	Plynovod	ne
	Řešení vytápění v domě	kotel na tuhá paliva
	Topná tělesa	závěsné radiátory
	Řešení ohřevu vody	bojler
	Podlahy v domě	místnosti: koberce kuchyně: lino koupelna, WC: keramická dlažba chodba: lino
Popis stavu rodinného domu	dobrý	

	Vady rodinného domu	okna: bez vad střecha: bez vad zdívo: bez vad
Popis pozemku	Trvalé porosty	okrasné dřeviny, ovocné dřeviny
	Venkovní stavby	kůlna a studna
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	zděný plot
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	střední část obce
	Vybavenost	nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu, soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu, v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti, v místě se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě parků v bezprostřední blízkosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů, parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Další informace		

6. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 29.06.2021 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb. kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových. Rovněž se v rámci výpočtu používá metodika "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)" vydaná Ministerstvem financí České republiky.

D. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Kraj: Ústecký
Okres: Louny
Obec: Žerotín
Katastrální území: Žerotín u Panenského Týnce
Počet obyvatel: 211
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **953,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
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, nebo kanalizace, nebo plyn	III	0,70
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{122,00}$
Kč/m²

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: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - V místě je běžně dosahována vyšší cenová hladina.	III	0,30

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: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,842}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,300}$$

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: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka 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: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,040}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,876}$$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,352$

1. Rd č. p. 57

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústecký kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	41 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 488,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1 NP:	6,1*13,8	=	84,18 m ²
	2,9*8,9	=	25,81 m ²
2 NP:	6,1*13,8	=	84,18 m ²
	2,9*8,9	=	25,81 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1 NP:	84,18 m ²	3,00 m
	25,81 m ²	3,00 m
2 NP:	84,18 m ²	3,00 m
	25,81 m ²	3,00 m

Obestavěný prostor

1 NP:	(6,1*13,8)*(3,00)	=	252,54 m ³
	(2,9*8,9)*(3,00)	=	77,43 m ³
2 NP:	(6,1*13,8)*(4,80/2)	=	202,03 m ³
	(2,9*8,9)*(3,00)+(2,9*8,9)*(0,60/2)	=	85,17 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	617,17 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	109,99 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	219,98 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 2,00	

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 B
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00

8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ² - kůlny	III	0,10
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 41 let:

$$s = 1 - 0,005 * 41 = \mathbf{0,795}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,795 = \mathbf{0,890}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,300}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,040}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 1\,488,- \text{ Kč/m}^3 * 0,890 = 1\,324,32 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 617,17 \text{ m}^3 * 1\,324,32 \text{ Kč/m}^3 * 1,300 * 1,040 = 1\,105\,030,94$

Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 105 030,94 Kč

2. Studna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: kopaná

Hloubka studny: 5,00 m

Ruční čerpadlo: 1 ks

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

hloubka: 5,00 m * 1 950,- Kč/m

+ 9 750,- Kč

Základní cena celkem

= 9 750,- Kč

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,8000

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

* 2,5520

Upravená cena studny

= 19 905,60 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 41 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 19 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 41 / 60 = 68,3 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 68,3 \% / 100)$

* 0,317

= 6 310,08Kč

Ocenění čerpadel

ruční čerpadlo: 1 ks * 1 210,- Kč/ks	+	1 210,- Kč
Základní cena čerpadel celkem	=	1 210,- Kč
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41):	*	2,5520
	=	2 470,34 Kč
opotrebení čerpadel 68,3 %	*	0,317
	=	783,10 Kč

Upravená cena čerpadel	+	783,10 Kč
Nákladová cena stavby CS_N	=	7 093,18 Kč
Koeficient pp	*	1,352
Cena stavby CS	=	9 589,98 Kč
Studna - zjištěná cena	=	9 589,98 Kč

3. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = **1,300**

Index polohy pozemku I_P = **1,040**

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

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{1,000}$$

Celkový index I = I_T * I₀ * I_P = 1,300 * 1,000 * 1,040 = 1,352

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	122,-	1,352		164,94

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 92	282	164,94	46 513,08
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	62	35	164,94	5 772,90
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	63/1	215	164,94	35 462,10
§ 4 odst. 1	zahrada	64/7	393	164,94	64 821,42
Stavební pozemky - celkem			925		152 569,50

Pozemky - zjištěná cena celkem = **152 569,50 Kč**

4. Trvalé porosty

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	152 569,50
Celková výměra pozemku	m ²	925,00
Celková pokravná plocha trvalých porostů:	m ²	925,00
Cena pokravné plochy porostů	Kč	152 569,50
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokravné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	9 917,02

Trvalé porosty - zjištěná cena celkem = **9 917,02 Kč**

Výsledky analýzy dat

1. Rd č. p. 57	1 105 030,90 Kč
2. Studna	9 590,- Kč
3. Pozemky	152 569,50 Kč
4. Trvalé porosty	9 917,- Kč

Výsledná cena - celkem: **1 277 107,40 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **1 277 110,- Kč**

slovy: Jedenmiliondvěstěsedmdesátsedmtisícjedenstodeset Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům č. 57, obec Žerotín

Rodinný dům č.p. 57 obec Žerotín					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Žerotín, okres Louny	180 m ² , podsklepený: ne	Dobrý	925 m ²	kůlny, studna
1	Žerotín, okres Louny	140 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	3498 m ²	hospodářské stavení, studna
2	Donín, Toužetín, okres Louny	209 m ² , Přízemní	Dobrý	427 m ²	garáž
3	Čeňka Zemana, Louny, okres Louny	200 m ² , Patrový	Dobrý	861 m ²	garáž, sklepy, zahradní domek
4	Pod Kovárnou, Peruc, okres Louny	150 m ² , Patrový	Dobrý	379 m ²	sklepy, pergola
5	Žerotín, okres Louny	214 m ² , Patrový	Velmi dobrý	780 m ²	
6	Klobuky, okres Kladno	75 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	1412 m ²	půda, stodola, kůlny

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² užité plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	23.500,00 Kč	0.9	21.150,00 Kč	1.00	1.02	0.90	1.30	1.00	1.00	1.1934	17.722,47 Kč
2	22.009,52 Kč	0.9	19.808,57 Kč	1.00	0.99	1.00	0.76	1.00	1.00	0.7524	26.327,18 Kč
3	29.975,00 Kč	0.9	26.977,50 Kč	1.00	0.99	1.00	0.97	1.05	1.00	1.0083	26.755,43 Kč
4	20.000,00 Kč	Nepoužit	20.000,00 Kč	1.00	1.02	1.00	0.73	1.00	1.00	0.7446	26.860,06 Kč
5	15.373,83 Kč	Nepoužit	15.373,83 Kč	1.00	0.98	1.10	0.93	1.00	1.00	1.0025	15.335,49 Kč
6	25.200,00 Kč	Nepoužit	25.200,00 Kč	1.00	1.05	0.90	1.16	1.10	1.00	1.2058	20.898,99 Kč
Celkem průměr											22.316,60 Kč
Minimum											15.335,49 Kč
Maximum											26.860,06 Kč
Směrodatná odchylka - s											5.065,23 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											17.251,37 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											27.381,83 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář k nemovitosti č. 1: Ke dni ocenění neprodáno. Srovnávaný vzorek má horší stav, ale větší pozemek. Z toho důvodu jako koeficient úpravy vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 2: Ke dni ocenění neprodáno. Srovnávaný vzorek má menší pozemek, z toho důvodu je koeficient úpravy nižší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 3: Ke dni ocenění v převodu. Vysoká podobnost vzorku a oceňované nemovitosti.

Komentář k nemovitosti č. 4: Realizovaný prodej. Srovnávaný vzorek má menší pozemek, z toho důvodu je koeficient úpravy nižší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 5: Realizovaný prodej. Srovnávaný vzorek má menší pozemek, ale lepší stav. Ve finále jde proto o velice podobný vzorek.

Komentář k nemovitosti č. 6: Realizovaný prodej. Srovnávání vzorek v horším stavu, avšak s lepším vybavením a větším pozemkem. Z toho důvodu je koeficient úpravy vyšší než 1.

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

22.316,60 Kč/m²

*

180,00 m²

= 4.016.989 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

4.017.000,-- Kč

Ocenění dle metodiky:

- ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

- MFČR (Komentář k určování obvyklé ceny)

Rodinný dům č.p. 57 obec Žerotín					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Žerotín, okres Louny	180 m ² , podsklepený: ne	Dobrý	925 m ²	kůlny, studna
1	Žerotín, okres Louny	140 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	3498 m ²	hospodářské stavení, studna
2	Donín, Toužetín, okres Louny	209 m ² , Přízemní	Dobrý	427 m ²	garáž
3	Čeňka Zemana, Louny, okres Louny	200 m ² , Patrový	Dobrý	861 m ²	garáž, sklepy, zahradní domek
4	Pod Kovámou, Peruc, okres Louny	150 m ² , Patrový	Dobrý	379 m ²	sklepy, pergola
5	Žerotín, okres Louny	214 m ² , Patrový	Velmi dobrý	780 m ²	
6	Klobuky, okres Kladno	75 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	1412 m ²	půda, stodola, kůlny

Výpočet relace dle čl. 8 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	23.500,00	0,90	21.150,00
2	22.009,52	0,90	19.808,57
3	29.975,00	0,90	26.977,50
4	20.000,00	-	20.000,00
5	15.373,83	-	15.373,83
6	25.200,00	-	25.200,00
	Maximální hodnota	26.977,50	(případ č.3)
	Minimální hodnota	15.373,83	(případ č.5)
	Relace min vs. max hodnoty	1,7548	OK
	Aritmetický průměr	21.418,32	

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Rodinný dům č.p. 57 obec Žerotín						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Žerotín, okres Louny	180 m ² , podsklepený: ne	Dobrý	925 m ²	kůlny, studna	X
1	Žerotín, okres Louny	140 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	3498 m ²	hospodářské stavení, studna	2
2	Donín, Toužetín, okres Louny	209 m ² , Přízemní	Dobrý	427 m ²	garáž	1
3	Čeňka Zemana, Louny, okres Louny	200 m ² , Patrový	Dobrý	861 m ²	garáž, sklepy, zahradní domek	3
4	Pod Kovámou, Peruc, okres Louny	150 m ² , Patrový	Dobrý	379 m ²	sklepy, pergola	1
5	Žerotín, okres Louny	214 m ² , Patrový	Velmi dobrý	780 m ²		3
6	Klobuky, okres Kladno	75 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	1412 m ²	půda, stodola, kůlny	1

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	23.500,00	0,90	21.150,00	2	42.300,00
2	22.009,52	0,90	19.808,57	1	19.808,57
3	29.975,00	0,90	26.977,50	3	80.932,50
4	20.000,00	-	20.000,00	1	20.000,00
5	15.373,83	-	15.373,83	3	46.121,49
6	25.200,00	-	25.200,00	1	25.200,00
Mezisoučet				11	234.362,56
<u>Celkem</u>					<u>21.305,69</u>

Základní cena: 21.305,69 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5: $21.305,69 * 1,0000 = 21.305,69 \text{ Kč/m}^2$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

21.305,69 Kč/m²

*** 180,00 m²**

= 3.835.024,20 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

3.840.000,-- Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	23.500	0,90	21.150,00
2	22.010	0,90	19.808,57
3	29.975	0,90	26.977,50
4	20.000	-	20.000,00
5	15.374	-	15.373,83
6	25.200	-	25.200,00
Střední hodnota			21.418,32
Medián			20.575,00
Rozdíl max-min			11.603,67
Minimum			15.373,83
Maximum			26.977,50

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
15.374	až	17.695	1	0.166666666666667
17.695	až	20.015	2	0.333333333333333
20.015	až	22.336	1	0.166666666666667
22.336	až	24.657	0	0
24.657	až	26.978	2	0.333333333333333

E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

1 277 110,-- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Výsledek dle srovnávací metody

4.017.000,-- Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

3.840.000,-- Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od **3.190.000,-- Kč** do **4.860.000,-- Kč**

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro stanovení výsledné obvyklé ceny. Cena dle cenového předpisu vychází ze statistického vyhodnocení realizovaných transakcí zpětně. Uvažuje se bez vlivu na stanovení obvyklé ceny.

Návrh obvyklé ceny podílu 1/18. Je aplikována srážka 15 % zohledňující horší prodejnost minoritních ideálních podílů.

190.000,- Kč

F. ZÁVĚR:

Znalecký úkol: Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti (podíl 1/18) v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

190.000 Kč

Slovy: jednostodevadesátisíc korun

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti,
Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 16.07.2021

.....
Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

G. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb. k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 14233-1455/2021 znaleckého deníku.

H. Seznam příloh

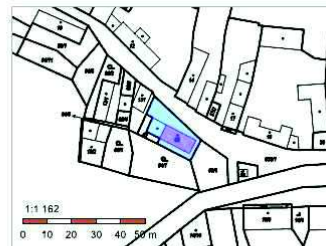
výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, fotodokumentace předmětu ocenění, srovnávané nemovitosti

I. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 92
Obec:	Žerotín [543012]
Katastrální území:	Žerotín u Panenského Týnce [717584]
Číslo LV:	209
Výměra [m ²]:	282
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Žerotín [117587] ; č. p. 57; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 92
Stavební objekt:	č. p. 57
Adresní místa:	č. p. 57

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Bartoňová Andrea, č. p. 187, 25087 Vyšehořovice	1/18
Kaizr Jiří, Sokolovská 14/324, Vysočany, 19000 Praha 9	1/18
Kaizr Vojtěch, Pionýrů 322, 25261 Jeneč	1/18
Šmíd Antonín, Veltruská 535/17, Prosek, 19000 Praha 9	2/3
Šmíd Martin, Veltruská 535/17, Prosek, 19000 Praha 9	1/6

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nářízení exekuce - Kaizr Jiří
Zahájení exekuce - Kaizr Jiří

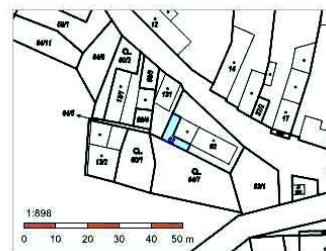
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 15.07.2021 17:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	62
Obec:	Žerotín [543012]
Katastrální území:	Žerotín u Panenského Týnce [717584]
Číslo LV:	209
Výměra [m ²]:	35
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	manipulační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Bartoňová Andrea, č. p. 187, 25087 Vyšehořovice	1/18
Kaizr Jiří, Sokolovská 14/324, Vysočany, 19000 Praha 9	1/18
Kaizr Vojtěch, Pionýrů 322, 25261 Jeneč	1/18
Šmíd Antonín, Veltruská 535/17, Prosek, 19000 Praha 9	2/3
Šmíd Martin, Veltruská 535/17, Prosek, 19000 Praha 9	1/6

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nářízení exekuce - Kaizr Jiří
Zahájení exekuce - Kaizr Jiří

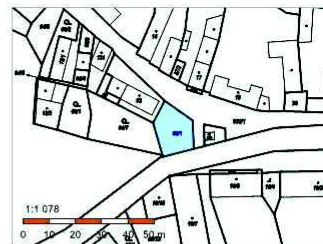
Rřízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 15.07.2021 17:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	63/1
Obec:	Žerotín (543012)
Katastrální území:	Žerotín u Panenského Týnce (717584)
Číslo LV:	209
Výměra [m ²]:	215
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	manipulační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnická právo	Podíl
Bartoňová Andrea, č. p. 187, 25087 Vyšehořovice	1/18
Kaizr Jiří, Sokolovská 14/324, Vysočany, 19000 Praha 9	1/18
Kaizr Vojtěch, Pionýrů 322, 25261 Jeneč	1/18
Šmíd Antonín, Veltruská 535/17, Prosek, 19000 Praha 9	2/3
Šmíd Martin, Veltruská 535/17, Prosek, 19000 Praha 9	1/6

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nářízení exekuce - Kaizr Jiří
Zahájení exekuce - Kaizr Jiří

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 15.07.2021 17:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	64/7
Obec:	Žerotín [543012]
Katastrální území:	Žerotín u Panenského Týnce [717584]
Číslo LV:	209
Výměra [m ²]:	393
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Bartoňová Andrea, č. p. 187, 25087 Vyšehořovice	1/18
Kaizr Jiří, Sokolovská 14/324, Vysočany, 19000 Praha 9	1/18
Kaizr Vojtěch, Pionýrů 322, 25261 Jeneč	1/18
Šmíd Antonín, Veltruská 535/17, Prosek, 19000 Praha 9	2/3
Šmíd Martin, Veltruská 535/17, Prosek, 19000 Praha 9	1/6

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
43011	205
43041	188

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

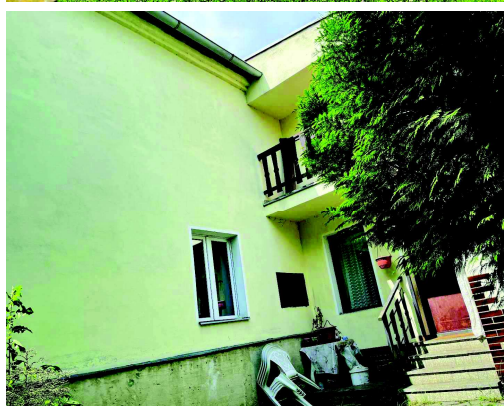
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nañízení exekuce - Kaizr Jiří
Zahájení exekuce - Kaizr Jiří

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 15.07.2021 17:00.

Pořízená fotodokumentace



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

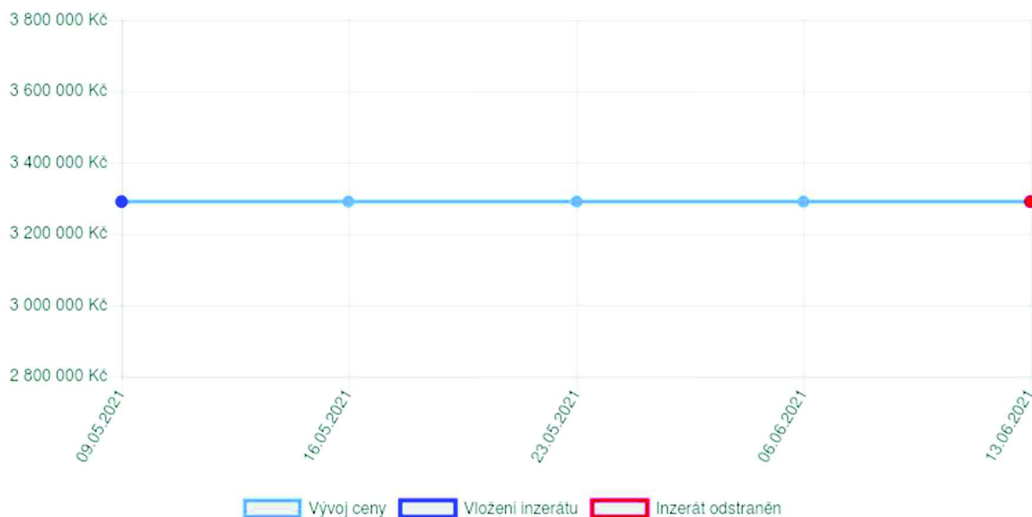


Prodej, Rodinný dům, 140 m², Žerotín, okres Louny

Celková cena: 3.290.000 Kč

Adresa: Žerotín, okres Louny

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

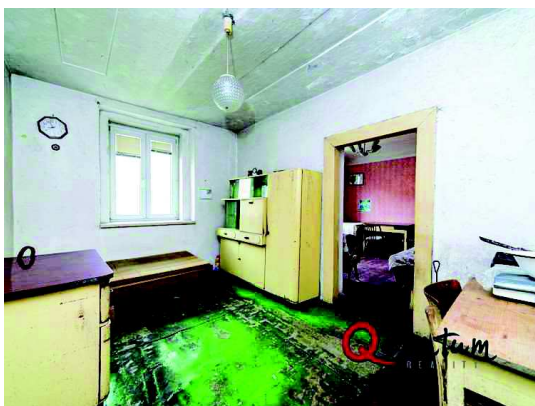
Adresa	Žerotín, okres Louny	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Cena	3 290 000 Kč	Plocha užitná	140
Poznámka k ceně	3 290 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu (k jednání)	Plocha přidruženého pozemku	3498
Konstrukce budovy	Kamenná	Plyn	Plynovod
Typ domu	Patrový		

Slovní popis

Exkluzivně nabízíme částečně podsklepený, jednopodlažní rodinný dům se sedlovou střechou a půdním prostorem vhodným k realizaci obytné vestavby. Dům vystavěný z

kamene a cihel pochází z roku 1933 a je technicky určen k celkové rekonstrukci a změně dispozičního uspořádání. Obytné podlaží disponuje předsíní se vstupy do sklepa, na půdu a do kuchyně, dále pak ložnicí a samostatným pokojem. Na obytnou část domu přímo stavebně navazuje podlouhlé hospodářské stavení s velkorysou černou kuchyní a je zde umístěna také vlastní studna. Další samostatnou stavbou na stavebním pozemku o celkové výměře 658 m² je velká, vysoká stodola s podlahovou plochou 90 m² a zajímavým potenciálem přestavby. Dominantním prvkem této nabídky je navazující parcela o velikosti 2612 m² se samostatným přístupem z komunikace spoluvlastněné majitelkou domu. Územním plánem je celý pozemek určen jako místo pro bydlení venkovského typu. V příjezdové komunikaci kanalizace a vodovod, na hraně pozemku plynová přípojka, do domu zavedená elektřina 220/380 V. V této chvíli se dokončuje ČOV. Velmi klidná lokalita v blízkosti lesů se zajímavým potenciálem.

4. Fotodokumentace



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

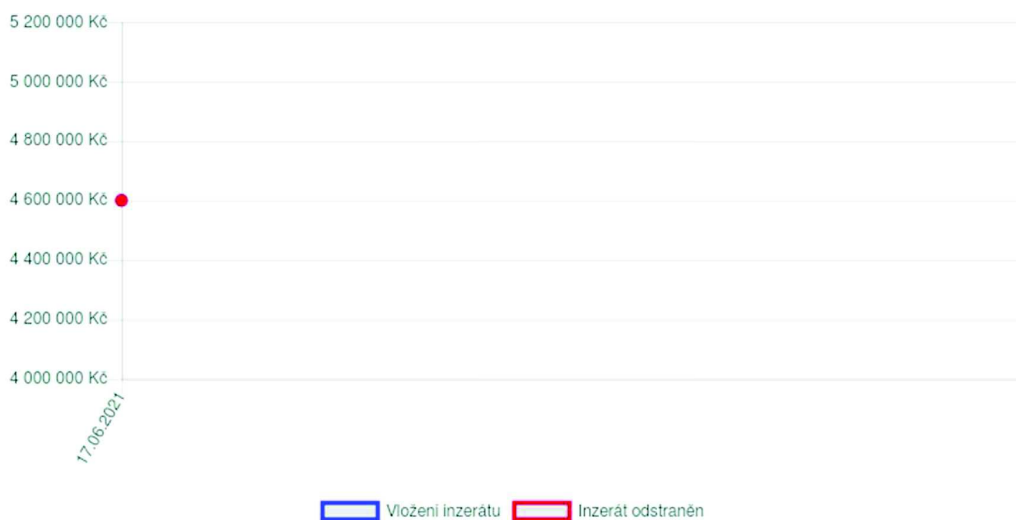


Prodej, Rodinný dům, 209 m², Donín, Toužetín, okres Louny

Celková cena: 4.599.990 Kč

Adresa: Donín, Toužetín, okres Louny

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



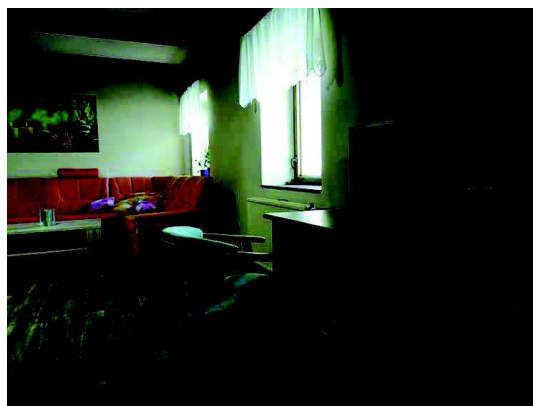
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Donín, Toužetín, okres Louny	Plocha užitná	209
Cena	4 599 990 Kč	Plocha přidruženého pozemku	427
Poznámka k ceně	4 599 990 Kč za nemovitost	Elektřina	230V
Konstrukce budovy	Smíšená	Voda	Vodovod
Typ domu	Přízemní	Odpad	Septik
Počet nadzemních podlaží	1	Plyn	Plynovod
Stav objektu	Dobrý	Umístění objektu	Centrum obce
Zastavěná plocha (m2)	308		

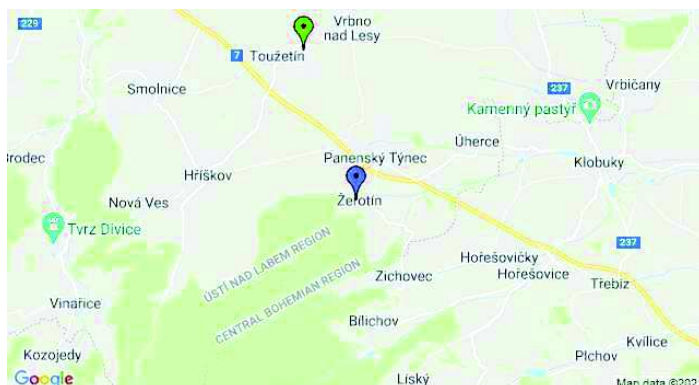
Slovní popis

Prostor pro vaše koníčky a bydlení najdete v tomto domě. Budova byla postupně truhlárnou, obchodem, hospodou (kolaudace r. 2004). Nyní slouží výhradně pro potřeby dvougeneračního bydlení rodiny. Dispozičně je dům uspořádán na dva samostatné byty o velikosti 4+1 (kolaudace r. 2006) a 2+1 (nekolaudováno) se samostatným příslušenstvím. Stavba je nepodsklepená, má sedlovou střechu (r. 2018), garáž, ústřední topení-plyn, zdroj vody z veřejného řádu, odkanalizování do žumpy umístěné na vlastním pozemku. PENB nebyl zprostředkovateli zatím předán: G. Jedinečností nabídky je, díky poměrně velké podlahové ploše domu, pestrost jeho využití. Neméně zajímavá je jeho poloha. Nachází se v klidné, turisticky žádané obci s orientací na České Středohoří, lze tedy využít také jako chalupu. Na druhou stranu leží jen pár kilometrů od rychlostní silnice D7 (Pha-CV), 8 km od Loun.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

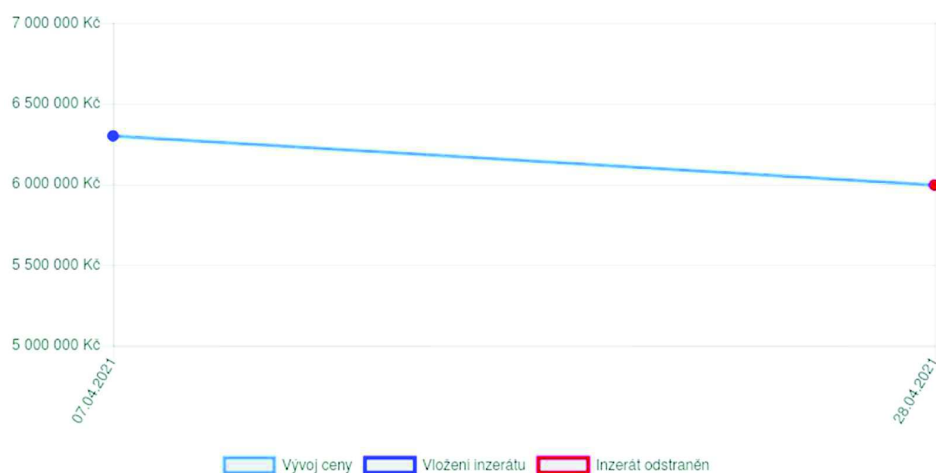


Prodej, Rodinný dům, 200 m², Čeňka Zemana, Louny, okres Louny

Celková cena: 5.995.000 Kč

Adresa: Čeňka Zemana, Louny, okres Louny

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Čeňka Zemana, Louny, okres Louny	Plocha užitná	200
Cena	5 995 000 Kč	Podlahová plocha	200
Poznámka k ceně	Informace o ceně na dotaz	Plocha přidruženého pozemku	803
Konstrukce budovy	Cihlová	Voda	Vodovod
Typ domu	Patrový	Odpad	Veřejná kanalizace
Stav objektu	Dobrý	Umístění objektu	Okraj obce
Zastavěná plocha (m2)	122		

Slovní popis

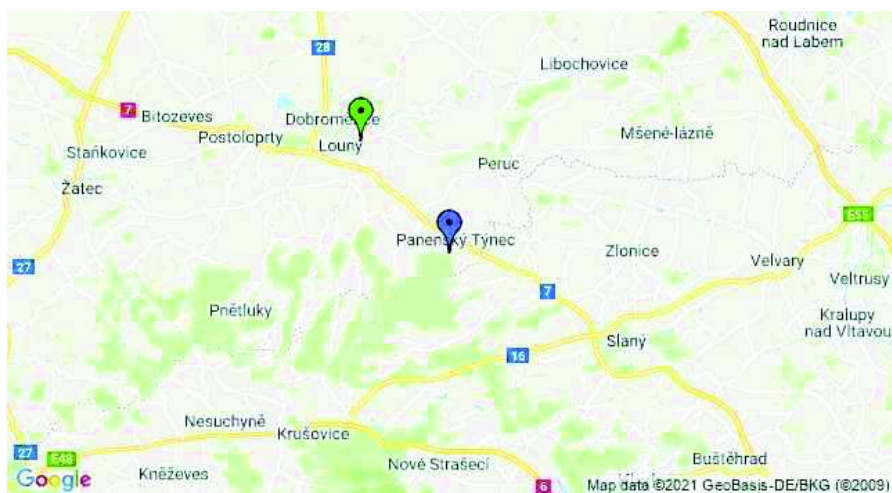
Prodej patrového podsklepeného rodinného domu 6+1, s obytnou plochou 200 m², na okraji obce Louny, cca 50 km od Prahy. Topení je zde ústřední s radiátory, kotel plynový. V 1. NP se nachází obývací pokoj, ložnice, kuchyně, jídelna a koupelna se sprchovým koutem, toaleta. Ve 2. NP jsou dva pokoje, podkrovní místnost s možností vestavby dalšího pokoje a místnost pro druhou koupelnu, z chodby je vchod na terasu. Dům lze využít jako dvougenerační. K domu náleží zahrada 861 m² s ovocnými stromy, s podsklepeným zahradním domkem a s kopanou studnou. Ze zahrady vjezd do garáže ve sklepě pod domem, kde je dílna a další místnosti. Veškerá občanská vybavenost poblíž. S financováním Vám pomůže naše Hypoteční centrum.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

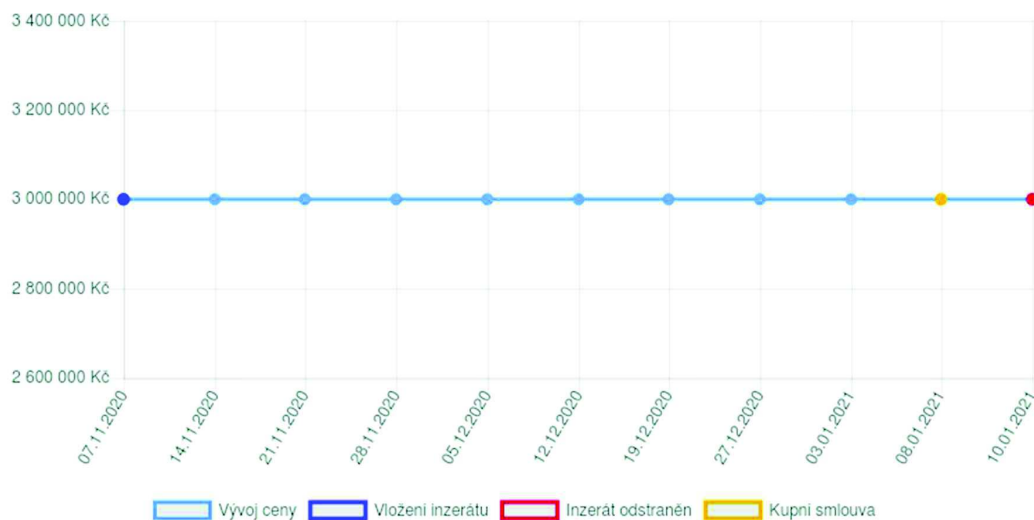


Prodej, Rodinný dům, 150 m², Pod Kovárnou č.p. 125, Peruc, okres Louny

Celková cena: 3.000.000 Kč

Adresa: Pod Kovárnou, Peruc, okres Louny

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Pod Kovárnou, Peruc, okres Louny	Počet nadzemních podlaží	2
Cena dle kupní smlouvy	3 000 000 Kč	Stav objektu	Dobrý
Kupní smlouva podepsaná dne	08.01.2021	Zastavěná plocha (m²)	296
Číslo řízení	V-56/2021-507	Plocha užitná	150
Poznámka k ceně	3 000 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Podlahová plocha	150
Konstrukce budovy	Smíšená	Plocha přidruženého pozemku	379
Typ domu	Patrový		

Slovní popis

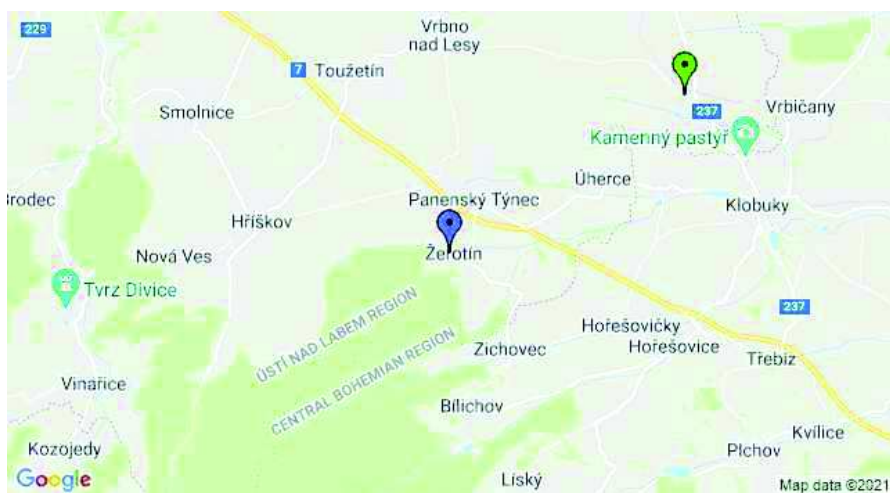
Upozornění: Tato nabídka je rezervována konkrétním zájemcem a v rezervační lhůtě není k dispozici! Nabízíme rodinný dům 5+1 po částečné rekonstrukci, který se nachází v pěkné obci Telce nedaleko obce Peruc. Dům se nachází na klidném místě ve slepé ulici. Obytná plocha domu je 150 m². V přízemní části se nachází kuchyň, obývací pokoj, sociální zařízení a také 2 technické místnosti. Do patra vedou dvoje schody, po nových schodech se dostaneme do dvou zrekonstruovaných pokojů a úložné chodby. Po schodech původních se dostaneme do 2 pokojů a na balkon. Okna vyměněna za plastová. Dům je podsklepen. Střecha částečně nová, zbývající část rekonstruována před 6 lety (krov je zateplen). Topení je zajištěno elektro kotlem a krbovými kamny. Přípojka na kanalizaci je u vrat, zatím funguje septik. Za domem se nachází velká pergola, která je vybavena venkovní kuchyňskou linkou, krbem a sezením. Na pozemku možnost zaparkování 3 aut, dále je možno parkovat před domem. Nabídka je určitě zajímavá, nabízí se zde i dobrá dostupnost Prahy po silnici R7. V případě více zájemců bude nemovitost prodána nejvyšší nabídce. Lze financovat Hypotékou např. s použitím vlastních zdrojů 600 000,- Kč a měsíční splátkou 8 859,- Kč se splatností 30 let. Volejte

naše call centrum v době 9 - 19 hodin. Nepřijaté hovory budou vyřízeny v nejbližší době. Při komunikaci s námi uvádějte, prosím, číslo zakázky.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

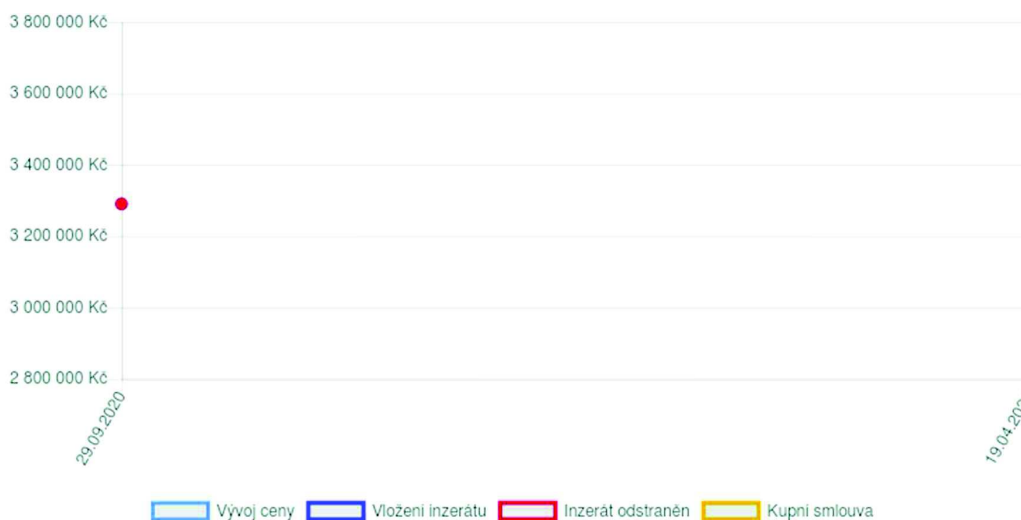


Prodej, Rodinný dům, 214 m², Žerotín, okres Louny

Celková cena: 3.290.000 Kč

Adresa: Žerotín, okres Louny

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Žerotín, okres Louny	Stav objektu	Velmi dobrý
Cena dle kupní smlouvy	3 290 000 Kč	Zastavěná plocha (m²)	136
Kupní smlouva podepsaná dne	19.04.2021	Plocha užitná	214
Číslo řízení	V-1305/2021-507	Podlahová plocha	214
Poznámka k ceně	3 290 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha přidruženého pozemku	780
Konstrukce budovy	Smíšená	Voda	Vodovod
Typ domu	Patrový	Odpad	Jímka
Počet nadzemních podlaží	3	Umístění objektu	Klidná část obce

Slovní popis

Nabízíme prodej částečně zrekonstruovaného rodinného domu v klidné části obce, cca 40 km od Prahy u D7. Dům o dispozici 5+1 a o celkové ploše 780 m². Na pozemku je stodola, venkovní posezení s pergolou. Mateřská a základní škola se nachází v Panenském Týnci vzdáleném 1 km. Pro více dotazů kontaktujte makléře.

4. Fotodokumentace



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 6

1. Identifikace

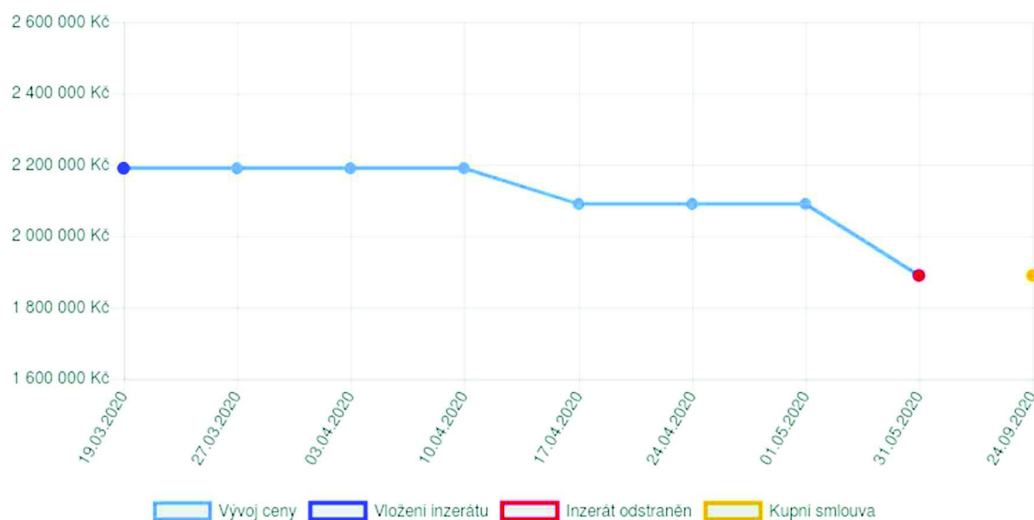


**Prodej, Rodinný dům, 75 m², Klobuky
č.p. 44, okres Kladno**

Celková cena: 1.890.000 Kč

Adresa: Klobuky, okres Kladno

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Klobuky, okres Kladno	Počet nadzemních podlaží	2
Cena dle kupní smlouvy	1 890 000 Kč	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Kupní smlouva podepsaná dne	24.09.2020	Zastavěná plocha (m ²)	285
Číslo řízení	V-2792/2020-231	Plocha užitná	75
Poznámka k ceně	1 890 000 Kč za nemovitost	Plocha přidruženého pozemku	1412
Konstrukce budovy	Cihlová	Voda	Místní zdroj
Typ domu	Přízemní	Odpad	Veřejná kanalizace

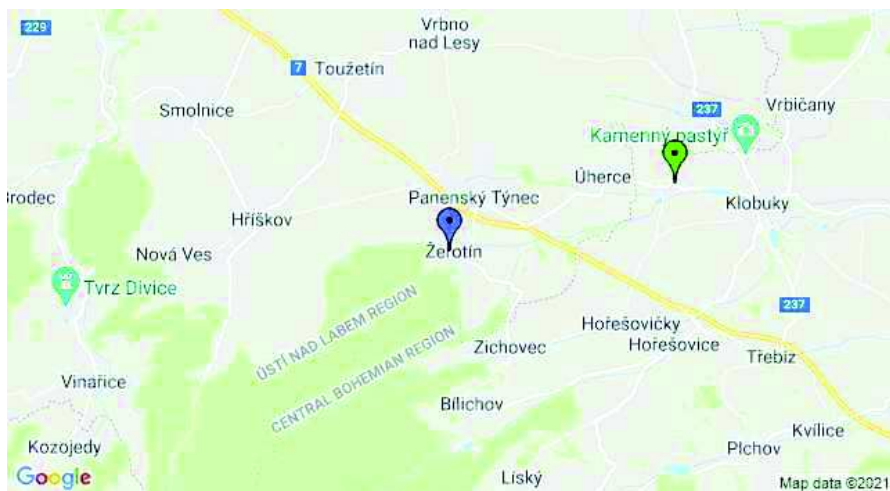
Slovní popis

Nabízíme Vám ke koupi rodinný dům 3+kk se stodolou, hospodářskými přístavky, stodolou a půdou vhodnou k vestavbě na pozemku o výměře 1412 m² v obci Kokovice (Klobuky u Slaného). Nemovitost je určena k celkové rekonstrukci. V přízemí domu se nachází obytná část 3+kk (75 m²) s půdou vhodnou k vestavbě (75 m²), dále pak několik hospodářských přístavků a stodola (100 m²). Objekt je částečně podsklepen. IS: el. 230/400V, kopaná studna, kanalizace. Možnost napojení na veřejný vodovod. Vytápění kotlem na tuhá paliva. Pozemek je dělen na tři části. Zahrada před domem, uzavřený dvůr a užitková zahrada za stodolou přístupná zadní cestou. Obec Klobuky poskytuje takřka kompletní vybavenost, včetně školy, školky, obchodu a restaurace. Nachází se 10km od Slaného a 25min od okraje Prahy. Koupi lze financovat hypotečním úvěrem, jenž Vám můžeme zajistit přímo na míru u kterékoli banky či stavební spořitelny. Pro další informace a sjednání termínu prohlídky volejte.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost