

# ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 15520-162/2022

<b>Zadavatel znaleckého posudku:</b>	CURATORES v.o.s insolvenční správce dlužníka Lenka Pechová, Chlum 91, Nalžovice Uruguayská 380/17, 120 00 Praha 2
<b>Číslo jednací:</b>	KSPH 61 INS 19867/2020
<b>Účel znaleckého posudku:</b>	Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
<b>Obor, odvětví, specializace:</b>	Obor Ekonomika, Odvětví Ceny a odhady, Specializace nemovitosti.
<b>Adresa předmětu ocenění:</b>	Chlum č.p. 91, Nalžovice, okres Příbram
<b>Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:</b>	24.01.2022
<b>Zpracováno ke dni:</b>	24.01.2022
<b>Zhotovitel:</b>	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 38 stran textu včetně titulního listu a 27 stran příloh.  
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 26.01.2022

## **A. Zadání**

### **1. Znalecký úkol - odborná otázka**

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 91 vč. příslušenství a pozemku parc. č. 179, 180, 181, 182/1, 182/2, 183, 184, 185, 961, 1052 v obci Nalžovice, okres Příbram, katastrální území Nalžovice.

Určení obvyklé ceny stavby na pozemku parc.č. 182/2 v obci Nalžovice, okres Příbram, katastrální území Nalžovice.

### **2. Účel znaleckého posudku**

Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního 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 určení 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**

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, územní plán, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí

### **3. Věrohodnost zdrojů**

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost. V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplně a pravdivé. Informace o druhu okrasných dřevin, stáří a počtu pro potřeby ocenění dle platného cenového předpisu byly sděleny majitelem nemovitosti, zpracovatel předpokládá, že tyto údaje jsou úplně a pravdivé.

## **C. Nález**

### **1. Základní informace**

Název předmětu ocenění: Rodinný dům č.91, pozemky LV 739 obec Nalžovice

Adresa předmětu ocenění: Chlum č.p. 91, Nalžovice, okres Příbram  
Kraj: Středočeský kraj  
Okres: Příbram  
Obec: Nalžovice  
Ulice:  
Katastrální území: Nalžovice

## **2. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 24.01.2022. V den prohlídky proběhla celková prohlídka předmětu ocenění. Prohlídka byla za přítomnosti: paní Pechová.

## **3. Vlastnické a evidenční údaje**

### Vlastnické právo

Pechová Lenka, Chlum 91, 26401 Nalžovice

### Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 91 vč. příslušenství a pozemku parc. č. 179, 180, 181, 182/1, 182/2, 183, 184, 185, 961, 1052 v obci Nalžovice, okres Příbram, katastrální území Nalžovice.

## **4. Dokumentace a skutečnost**

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

## **5. Celkový popis nemovitosti**

Oceňovaný pozemek parc.č. 184 o výměře 227 m<sup>2</sup> je evidovaný v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří. Součástí pozemku je stavba č.p. 91 – rodinný dům.

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt a má jedno nadzemní podlaží. Dům je celkově podsklepený, není zde půda a je zde vybudováno obytné podkroví. Na základě sdělení osoby přítomné během prohlídky byl objekt zkolaudován v roce 2004.

Základy má železobetonové izolované, objekt je cihlové konstrukce, tloušťka stěn je 45 cm a stropy jsou keramikobetonové. Střecha rodinného domu je sedlová, z části sedlová s valbou, střešní krytinu tvoří betonová taška a klempířské prvky jsou měděné. Vnější omítky jsou štukové a stavba není zateplena.

Dispozičně je rodinný dům řešen:

1.PP (suterén): WC o výměře 1,84 m<sup>2</sup>, sklad o výměře 14,16 m<sup>2</sup>, chodba o výměře 6,34 m<sup>2</sup>, dílna o výměře 16,31 m<sup>2</sup>, chodba o výměře 18,58 m<sup>2</sup>, kuchyně o výměře 12,21 m<sup>2</sup>, sklad o výměře 7,40 m<sup>2</sup>, chodba o výměře 9,28 m<sup>2</sup>, dílna o výměře 31,99 m<sup>2</sup>, kotelná o výměře 9,96 m<sup>2</sup>, uhelna o výměře 10,96 m<sup>2</sup>, garáž o výměře 39,38 m<sup>2</sup>

1 NP - pokoj o výměře 65,32 m<sup>2</sup>, předsíň o výměře 2,22 m<sup>2</sup>, koupelna o výměře 5,05 m<sup>2</sup>, pokoj o výměře 17,65 m<sup>2</sup>, chodba o výměře 5,25 m<sup>2</sup>, obývací pokoj s kuchyňským koutem o výměře 38,20 m<sup>2</sup>, ložnice o výměře 15,63 m<sup>2</sup>, koupelna o výměře 7,77 m<sup>2</sup>, WC o výměře 2,46 m<sup>2</sup>, zádveří o výměře 8,12 m<sup>2</sup>, schodiště o výměře 4,90 m<sup>2</sup>, balkon o výměře 5,41 m<sup>2</sup>

Podkroví: chodba o výměře 16,94 m<sup>2</sup>, pracovna o výměře 6,90 m<sup>2</sup>, koupelna o výměře 14,10 m<sup>2</sup>, pokoj o výměře 14,22 m<sup>2</sup>, pokoj o výměře 14,51 m<sup>2</sup>, pokoj o výměře 17,88 m<sup>2</sup>, pokoj o výměře 16,16 m<sup>2</sup>, kuchyně o výměře 35,93 m<sup>2</sup>, pokoj o výměře 39,92 m<sup>2</sup>, komora o výměře 0,96 m<sup>2</sup>, spíž o výměře 3,21 m<sup>2</sup>, balkon o výměře 5,95 m<sup>2</sup>.

Podlahová plocha činí 492,33 m<sup>2</sup>. Podlahová plocha vč. příslušenství činí 543,28 m<sup>2</sup>.

Vnitřní omítky jsou štukové. Jsou zde instalována plastová okna s dvojsklem. V koupelně v podkroví se nachází masážní vana, sprchový kout, umyvadla, klasická toaleta, bidet, v koupelně v přízemí se nachází klasická vana, sprchový kout umyvadlo. Na WC se nachází klasická toaleta. Vnitřní dveře jsou dřevěné plné, dřevěné prosklené, zárubně dveří jsou dřevěné, v suterénu ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. V kuchyni je instalována kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči. V domě je použita tato osvětlovací technika: lustry, směrové lampy, zářivková svítidla.

V obytných místnostech je podlaha řešena: laminátová plovoucí podlaha, dřevěná plovoucí podlaha, koberce, v kuchyni jsou podlahy tvořeny keramickou dlažbou, koupelna má na podlaze keramickou dlažbu a chodba má na podlaze položenou keramickou dlažbu. V ostatních místnostech je cementový potěr.

Dalším vybavením domu je vestavěné skříně, digestoř, anténní rozvody, síťové rozvody.

V domě je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V a dodávky zajišťuje rozvodná síť elektrického proudu. Zdroj vody je ze studny (vrt 70 m), má připojení na vlastní ČOV a zemní plyn není zaveden. Dům je vytápěn ústředně pomocí kotle na tuhá paliva a jsou zde použity závěsné radiátory, podlahové vytápění, v pokoji v přízemí je krb. V domě je pro ohřev vody využíván bojler.

Stěny jsou bez vad, střecha je bez vady, okna v objektu jsou bez vad, podlahy v objektu jsou bez závad, vady vybavení nejsou a rozvody v objektu jsou bez vad. Stav rodinného domu je dobrý.

Oceňovaný pozemek parc.č. 182/2 o výměře 315 m<sup>2</sup> je evidovaný v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří. Součástí pozemku je stavba bez č.p. – jiná stavba. Jedná se o stavbu garáže, střecha je tvořena zapuštěným bazénem, zpevněnou plochou a menším domkem, kde je umístěno technické zařízení k bazénu. Dle sdělení majitele byla stavba dokončena v roce 2012. Jedná se o 2 garáže pro osobní automobily a 1 garáž pro zahradní techniku a prostor pro dílnu. Sekční garážová vrata. Do objektu je přivedena elektřina o napětí 230V a 400V a dodávky zajišťuje rozvodná síť elektrického proudu. Bazén o rozměrech 5,5 m x 12,5 m, hloubka 1,2 až 2,2 m.

Oceňovaný pozemek parc.č. 179 o výměře 4755 m<sup>2</sup> je evidovaný v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost. Pozemky parc.č. 180 o výměře 184 m<sup>2</sup> a parc.č. 181 o výměře 68 m<sup>2</sup> jsou evidovány v katastru nemovitostí jako ostatní plocha, způsob využití ostatní komunikace. Oceňovaný pozemek parc.č. 182/1 o výměře 3098 m<sup>2</sup> je evidovaný v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost. Oceňovaný pozemek parc.č. 183 o výměře 221 m<sup>2</sup> je evidovaný v katastru nemovitostí jako ostatní plocha, způsob využití jiná plocha. Oceňovaný pozemek parc.č. 185 o výměře 1193 m<sup>2</sup> je evidovaný v katastru nemovitostí jako ostatní plocha, způsob využití jiná plocha. Pozemek parc.č. 961 o výměře 43 m<sup>2</sup> je evidovaný v katastru nemovitostí jako ostatní plocha, neplodná půda. Oceňované pozemky jsou ve funkčním celku s rodinným domem.

Na pozemku parc.č. 179 se nachází sloup elektrického vedení a přes pozemky parc.č. 179, 182/1 a 183 vede nadzemní vedení VN. Tato skutečnost není ošetřena věcným břemenem. Vzhledem k tomu, že pozemek je využíván ve funkčním celku jako zahrada, nemá tato skutečnost vliv na ocenění.

Oceňovaný pozemek parc.č. 1052 o výměře 3685 m<sup>2</sup> je evidovaný v katastru nemovitostí jako orná půda. Na části pozemku se nacházejí trvalé porosty (borovice). Pozemek je zemědělsky využíván, nájemní ani pachtovní smlouvy nebyly doloženy. Podle platného územního plánu je pozemek regulován jako plochy zemědělské. Pozemek je přístupný po nezpevněné obecní komunikaci.

Na pozemku se nachází: okrasné dřeviny, ovocné dřeviny, okrasná skalka, dvě zahradní jezírka, která vytváří kaskádu. Jako oplocení pozemku byl použit dřevěný plot s podezdívkou, zděný plot, živý plot. Sklon pozemku je svažité. K objektu je bezproblémový přístup po zpevněné obecní cestě. Parkovací možnosti jsou na vlastním pozemku. Dům je situovaný v části obce Nalžovice-Chlum. Nalžovice se nachází cca 6 km severozápadně od Sedlčan. Charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je nedostatečná, pouze jeden obchod s potravinami. V místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a není zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojezdu. V okolí se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - nutnost dojíždět, nejsou zde žádné úřady - nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem a v obci je pobočka České pošty.

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

V místě je pouze zastávka autobusových spojů.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

<b>Tabulkový popis</b>		
<b>Ponís rodinného</b>	Typ rodinného domu	samostatný objekt

<b>domu</b>	Počet nadzemních podlaží	1		
	Dům byl postaven v roce	2004		
	Zdroj informace o době výstavby	na základě sdělení přítomné osoby		
	Rozsah rekonstrukce domu			
	Základy	železobetonové izolované		
	Konstrukce	cihlová		
	Stropy	keramickobetonové		
	Tloušťka stěn	45 cm		
	Střecha	sedlová, z části sedlová s valbou		
	Krytina střechy	betonová taška		
	Klempířské prvky	měděné		
	Vnější omítky	štukové		
	Vnitřní omítky	štukové		
	Typ oken v domě	plastová s dvojsklem		
	Orientace oken obytných místností			
	Vybavení koupelny	klasická vana, rohová vana, sprchový kout, umyvadlo		
	Toaleta	klasická toaleta, bidet		
	Vstupní dveře	dřevěné		
	Typ zárubní	dřevěné, v suterénu ocelové		
	Vnitřní dveře	dřevěné plné, dřevěné prosklené		
	Osvětlovací technika	lustry, směrové lampy, zářivková svítidla		
	Kuchyňská linka	kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči		
	Dispozice RD	2+kk, 5+1		
	Popis místností a rozměry v m <sup>2</sup>	Koupelna, WC	WC	1,84 m <sup>2</sup>
		Ostatní prostory	Sklad	14,16 m <sup>2</sup>
		Ostatní prostory	Chodba	6,34 m <sup>2</sup>
		Ostatní prostory	Dílna	16,31 m <sup>2</sup>
Ostatní prostory		Chodba	18,58 m <sup>2</sup>	
Kuchyně		Kuchyně	12,21 m <sup>2</sup>	
Ostatní prostory		Sklad	7,40 m <sup>2</sup>	
Ostatní prostory		Chodba	9,28 m <sup>2</sup>	

		Ostatní prostory	Dílna	31,99 m <sup>2</sup>
		Ostatní prostory	Kotelna	9,96 m <sup>2</sup>
		Ostatní prostory	Uhelna	10,96 m <sup>2</sup>
		Pokoj	Pokoj	65,32 m <sup>2</sup>
		Ostatní prostory	Předsíň	2,22 m <sup>2</sup>
		Koupelna, WC	Koupelna	5,05 m <sup>2</sup>
		Pokoj	Pokoj	17,65 m <sup>2</sup>
		Ostatní prostory	Chodba	5,25 m <sup>2</sup>
		Pokoj	Obývací pokoj s kuchyňským koutem	38,20 m <sup>2</sup>
		Pokoj	Ložnice	15,63 m <sup>2</sup>
		Koupelna, WC	Koupelna	7,77 m <sup>2</sup>
		Koupelna, WC	WC	2,46 m <sup>2</sup>
		Ostatní prostory	Zádveří	8,12 m <sup>2</sup>
		Ostatní prostory	Schodiště	4,90 m <sup>2</sup>
		Ostatní prostory	Chodba	16,94 m <sup>2</sup>
		Pokoj	Pracovna	6,90 m <sup>2</sup>
		Koupelna, WC	Koupelna	14,10 m <sup>2</sup>
		Pokoj	Pokoj	14,22 m <sup>2</sup>
		Pokoj	Pokoj	14,51 m <sup>2</sup>
		Pokoj	Pokoj	17,88 m <sup>2</sup>
		Pokoj	Pokoj	16,16 m <sup>2</sup>
		Kuchyně	Kuchyně	35,93 m <sup>2</sup>
		Pokoj	Pokoj	39,92 m <sup>2</sup>
		Ostatní prostory	Komora	0,96 m <sup>2</sup>

		<table border="1"> <tr> <td>Ostatní prostory</td> <td>Spíž</td> <td>3,21 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Podlahová plocha</td> <td>492,33 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Příslušenství</td> <td>Garáž</td> <td>39,38 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Příslušenství</td> <td>Balkon</td> <td>5,41 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Příslušenství</td> <td>Balkon</td> <td>5,95 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Podlahová plocha vč. příslušenství</td> <td>543,07 m<sup>2</sup></td> </tr> </table>	Ostatní prostory	Spíž	3,21 m <sup>2</sup>	Podlahová plocha		492,33 m <sup>2</sup>	Příslušenství	Garáž	39,38 m <sup>2</sup>	Příslušenství	Balkon	5,41 m <sup>2</sup>	Příslušenství	Balkon	5,95 m <sup>2</sup>	Podlahová plocha vč. příslušenství		543,07 m <sup>2</sup>
Ostatní prostory	Spíž	3,21 m <sup>2</sup>																		
Podlahová plocha		492,33 m <sup>2</sup>																		
Příslušenství	Garáž	39,38 m <sup>2</sup>																		
Příslušenství	Balkon	5,41 m <sup>2</sup>																		
Příslušenství	Balkon	5,95 m <sup>2</sup>																		
Podlahová plocha vč. příslušenství		543,07 m <sup>2</sup>																		
	Elektrína	230V a 400V																		
	Vodovod	připojení ke studni																		
	Svod splašek	vlastní ČOV																		
	Plynovod	ne																		
	Řešení vytápění v domě	kotel na tuhá paliva																		
	Topná tělesa	závěsné radiátory, podlahové vytápění																		
	Řešení ohřevu vody	bojler																		
	Podlahy v domě	místnosti: laminátová plovoucí podlaha, dřevěná plovoucí podlaha, koberce kuchyně: keramická dlažba koupelna, WC: keramická dlažba chodba: keramická dlažba ostatní: cementový potěr																		
	Popis stavu rodinného domu	dobrý																		
	Vady rodinného domu	rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad střecha: bez vad okna: bez vad zdivo: bez vad																		
<b>Popis pozemku</b>	Trvalé porosty	okrasné dřeviny, ovocné dřeviny, okrasná skalka																		
	Venkovní stavby	garáže, střecha tvořena zapuštěným bazénem, domkem pro technologické zařízení																		
	Sklon pozemku	svažitý																		
	Oplocení	dřevěný plot s podezdívkou, zděný plot, živý plot																		
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě																		
<b>Popis okolí</b>	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami																		
	Poloha v obci	v části obce Nalžovice-Chlum																		
	Vybavenost	nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět, v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět, v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - nutnost dojíždět, nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem, v obci je pobočka České pošty																		
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti, lokalita se																		



		zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů, parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	
<b>Věcná břemena</b>	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
<b>Další informace</b>	<p>Oceňovaný pozemek parc.č. 179 o výměře 4755 m<sup>2</sup> je evidovaný v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost. Pozemky parc.č. 180 o výměře 184 m<sup>2</sup> a parc.č. 181 o výměře 68 m<sup>2</sup> jsou evidovány v katastru nemovitostí jako ostatní plocha, způsob využití ostatní komunikace. Oceňovaný pozemek parc.č. 182/1 o výměře 3098 m<sup>2</sup> je evidovaný v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost. Oceňovaný pozemek parc.č. 183 o výměře 221 m<sup>2</sup> je evidovaný v katastru nemovitostí jako ostatní plocha, způsob využití jiná plocha. Oceňovaný pozemek parc.č. 185 o výměře 1193 m<sup>2</sup> je evidovaný v katastru nemovitostí jako ostatní plocha, způsob využití jiná plocha. Pozemek parc.č. 961 o výměře 43 m<sup>2</sup> je evidovaný v katastru nemovitostí jako ostatní plocha, neplodná půda. Oceňované pozemky jsou ve funkčním celku s rodinným domem.</p> <p>Na pozemku parc.č. 179 se nachází sloup elektrického vedení a přes pozemky parc.č. 179, 182/1 a 183 vede nadzemní vedení VN. Tato skutečnost není ošetřena věcným břemenem. Vzhledem k tomu, že pozemek je využíván ve funkčním celku jako zahrada, nemá tato skutečnost vliv na ocenění.</p> <p>Oceňovaný pozemek parc.č. 1052 o výměře 3685 m<sup>2</sup> je evidovaný v katastru nemovitostí jako orná půda. Na části pozemku se nacházejí trvalé porosty (borovice). Pozemek je zemědělsky využíván, nájemní ani pachtovní smlouvy nebyly doloženy. Podle platného územního plánu je pozemek regulován jako plochy zemědělské. Pozemek je přístupný po nepevněné obecní komunikaci.</p>	

## **6. Metoda ocenění**

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 24.01.2022 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 prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porováním.“

Pro určení obvyklé ceny je použit postup popsany 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 určení 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.

## D. ZNALECKÝ POSUDEK

### I) Ocenění dle platného cenového předpisu

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

LV: 739  
Kraj: Středočeský  
Okres: Příbram  
Obec: Nalžovice  
Katastrální území: Nalžovice  
Počet obyvatel: 613

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 324,00 Kč/m<sup>2</sup>**

**Koeficienty obce**

<b>Název koeficientu</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
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 a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{284,00}$   
**Kč/m<sup>2</sup>**

### **Obsah**

1. Rodinný dům č.p. 91
2. studna
3. Čistírny pro 6 - 10 ekv. obyvatel - stavební část
4. Čistírny pro 6 - 10 ekv. obyvatel - technologie
5. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm<sup>2</sup> v zemi
6. Přípojka vody
7. Přípojka kanalizace
8. Zahradní jezírko 1

9. Zahradní jezírko 2
10. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 60 mm
11. Plot zděný
12. Plot dřevěný z podezdívkou
13. Plot dřevěný s podezdívkou
14. Vrátko ocelové s dřevěnou výplní
15. Vrata ocelová s dřevěnou výplní
16. Elektrický pohon u vrátek a vrat
17. Garáž na 182/2
18. Bazén venkovní
19. Přípojka elektro k jiné stavbě
20. přípojka vody k jiné stavbě
21. zpevněná plocha u jiné stavby
22. Pozemky ve funkčním celku s rodinným domem
23. Parc.č. 1052
24. trvalé porosty rodinný dům č.p. 91
25. trvalé porosty na pozemku 1052

### 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 <sub>i</sub>
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: 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: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,720}$$

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

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

### Index polohy

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

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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 dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,929}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T * I_P = 0,669}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T * I_P = 0,929}$$

## 1. Rodinný dům č.p. 91

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ C
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	podsklepená
Podkroví:	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží

Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1 PP	20,10*9,30+8,25*9,55 =	265,72	3,24 m
1 NP	19,80*10,05+9,00*4,50 =	239,49	2,83 m
zastřešení, podkroví	19,8*10,05+9,00*4,50 =	239,49	4,28 m
		<b>744,70 m<sup>2</sup></b>	

### Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
PP	1 PP	$(20,10*9,30+8,25*9,55)*(3,24) =$	860,92
NP	1 NP	$(19,80*10,05+9,00*4,50)*(2,83) =$	677,76
Z	zastřešení, podkroví	$(19,8*10,05+9,00*4,50)*(4,28/2) =$	512,51
Obestavěný prostor - celkem:			<b>2 051,19 m<sup>3</sup></b>

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	standardní	S	100
2. Zdivo	zděné	S	100
3. Stropy	keramické MIAKO s betonovou mazaninou	S	100
4. Střecha	střecha sedlová, sedlová s polovalbou	S	100
5. Krytina	betonová taška	S	100
6. Klempířské konstrukce	měděný plech	N	100
7. Vnitřní omítky	vápenné štukové	S	100
8. Fasádní omítky	vápenná štuková	S	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	koupelna, WC, okolo kuchyňské linky	S	100
11. Schody	standardní	S	100
12. Dveře	standardní	S	100
13. Okna	plastová s izolačním dvojsklem	N	100
14. Podlahy obytných místností	vinyl, plovoucí podlaha	S	100
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	S	100
16. Vytápění	ústřední topení s kotlem na tuhá paliva, podl.topení, radiátory	S	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	chybí	C	100
19. Rozvod vody	studená a teplá	S	100
20. Zdroj teplé vody	bojler	S	100
21. Instalace plynu	chybí	C	100
22. Kanalizace	standardní	S	100

23. Vybavení kuchyně	standardní	S	100
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC, bidet, sprchový kout	N	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní	digestoř, vestav.skříně	S	100

#### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	5,40	100	1,00	5,40
2. Zdivo	S	23,40	100	1,00	23,40
3. Stropy	S	9,10	100	1,00	9,10
4. Střecha	S	5,40	100	1,00	5,40
5. Krytina	S	3,30	100	1,00	3,30
6. Klempířské konstrukce	N	0,80	100	1,54	1,23
7. Vnitřní omítky	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,20	100	1,00	2,20
11. Schody	S	2,30	100	1,00	2,30
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	N	5,10	100	1,54	7,85
14. Podlahy obytných místností	S	2,10	100	1,00	2,10
15. Podlahy ostatních místností	S	1,30	100	1,00	1,30
16. Vytápění	S	5,30	100	1,00	5,30
17. Elektroinstalace	S	4,20	100	1,00	4,20
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	2,90	100	1,00	2,90
20. Zdroj teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	2,70	100	1,00	2,70
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	N	4,30	100	1,54	6,62
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	S	4,00	100	1,00	4,00
Součet upravených objemových podílů					103,90
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>1,0390</b>

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 130,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,1200
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	1,0390
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5310
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>5 018,75</b>
<b>Plná cena:</b> 2 051,19 m <sup>3</sup> * 5 018,75 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>10 294 409,81 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 18 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 82 roků  
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků  
 Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 18 / 100 = 18,0 \%$   
 Koeficient opotřebení:  $(1 - 18,0 \% / 100)$

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

**Koeficient pp**

**Cena stavby CS**

*	0,820
=	<b>8 441 416,04 Kč</b>
*	0,929
=	<b>7 842 075,50 Kč</b>

**Rodinný dům č.p. 91 - zjištěná cena**

= **7 842 075,50 Kč**

## 2. studna

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: vrtaná  
 Hloubka studny: 70,00 m  
 Profil studny: 300 mm  
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222  
 Nemovitá věc je součástí pozemku

### Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

hloubka: 70,00 m \* 2 380,- Kč/m

### Základní cena celkem

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):

### Upravená cena studny

+	166 600,- Kč
=	<b>166 600,- Kč</b>
*	0,8000
*	2,7650
=	<b>368 519,20 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 18 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 82 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 18 / 100 = 18,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 18,0 \% / 100)$

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

**Koeficient pp**

**Cena stavby CS**

*	0,820
=	<b>302 185,74 Kč</b>
*	0,929
=	<b>280 730,55 Kč</b>

**Studna - zjištěná cena**

= **280 730,55 Kč**

## 3. Čistírny pro 6 - 10 ekv. obyvatel - stavební část

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.5.2. Čistírny pro 6 - 10 ekv. obyvatel - stavební část

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 1,00 ks

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	29 530,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7260
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	<b>64 399,02</b>
<b>Plná cena:</b> 1,00 ks * 64 399,02 Kč/ks	=	<b>64 399,02 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 18 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 32 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 18 / 50 = 36,0 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 36,0 % / 100)	*	0,640
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>41 215,37 Kč</b>
Koeficient pp	*	0,929
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>38 289,08 Kč</b>
<b>Čistírny pro 6 - 10 ekv. obyvatel - stavební část - zjištěná cena</b>	=	<b>38 289,08 Kč</b>

#### 4. Čistírny pro 6 - 10 ekv. obyvatel - technologie

##### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	2.5.2. Čistírny pro 6 - 10 ekv. obyvatel - technologie
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2223
Nemovitá věc je součástí pozemku	

**Výměra:** 1,00 ks

##### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	18 870,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7260
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	<b>41 151,70</b>
<b>Plná cena:</b> 1,00 ks * 41 151,70 Kč/ks	=	<b>41 151,70 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 18 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 12 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 18 / 30 = 60,0 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 60,0 % / 100)	*	0,400
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>16 460,68 Kč</b>
Koeficient pp	*	0,929
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>15 291,97 Kč</b>
<b>Čistírny pro 6 - 10 ekv. obyvatel - technologie - zjištěná cena</b>	=	<b>15 291,97 Kč</b>

#### 5. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm<sup>2</sup> v zemi

##### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	3.1.1. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm <sup>2</sup> v
-----------------------	--



Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2224				
Nemovitá věc je součástí pozemku					
<b>Délka:</b>	30,00 m				
<b>Ocenění</b>					
Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]		=		140,-	
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):		*		0,8000	
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):		*		2,5960	
Základní cena upravená cena [Kč/m]		=		<b>290,75</b>	
<b>Plná cena:</b> 30,00 m * 290,75 Kč/m		=		<b>8 722,50 Kč</b>	

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 18 roků					
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 42 roků					
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků					
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 18 / 60 = 30,0 \%$					
Koeficient opotřebení: $(1 - 30,0 \% / 100)$		*		0,700	
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>		=		<b>6 105,75 Kč</b>	
Koeficient pp		*		0,929	
<b>Cena stavby CS</b>		=		<b>5 672,24 Kč</b>	
<b>Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm<sup>2</sup> v zemi - zjištěná cena</b>		=		<b>5 672,24 Kč</b>	

## 6. Přípojka vody

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	1.1.1. Přípojka vody DN 25 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Nemovitá věc je součástí pozemku	

**Délka:** 20,00 m

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]		=		340,-	
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):		*		0,8000	
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):		*		2,7650	
Základní cena upravená cena [Kč/m]		=		<b>752,08</b>	
<b>Plná cena:</b> 20,00 m * 752,08 Kč/m		=		<b>15 041,60 Kč</b>	

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 18 roků					
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 42 roků					
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků					
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 18 / 60 = 30,0 \%$					
Koeficient opotřebení: $(1 - 30,0 \% / 100)$		*		0,700	
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>		=		<b>10 529,12 Kč</b>	
Koeficient pp		*		0,929	
<b>Cena stavby CS</b>		=		<b>9 781,55 Kč</b>	

---

<b>Přípojka vody - zjištěná cena</b>	=	<b>9 781,55 Kč</b>
--------------------------------------	---	--------------------

## 7. Přípojka kanalizace

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	2.1.4.1 Přípojka kanalizace DN 150 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2223
Nemovitá věc je součástí pozemku	

<b>Délka:</b>	20,00 m
---------------	---------

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 240,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7260
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<b>2 704,19</b>
<b>Plná cena:</b> 20,00 m * 2 704,19 Kč/m	=	<b>54 083,80 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 18 roků  
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 82 roků  
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků  
Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 18 / 100 = 18,0 \%$   
Koeficient opotřebení:  $(1 - 18,0 \% / 100)$

<b>Nákladová cena stavby <math>CS_N</math></b>	=	<b>44 348,72 Kč</b>
Koeficient pp	*	0,929
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>41 199,96 Kč</b>

<b>Přípojka kanalizace - zjištěná cena</b>	=	<b>41 199,96 Kč</b>
--	---	---------------------

## 8. Zahradní jezírko 1

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	20.1. Jezírko betonové se svislými stěnami, hloubka min 50 cm
-----------------------	---

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	242
--------------------------------------	-----

Nemovitá věc je součástí pozemku

<b>Výměra:</b>	80,00 m <sup>2</sup> zastavěné plochy
----------------	---------------------------------------

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	2 100,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8210
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>4 739,28</b>
<b>Plná cena:</b> 80,00 m <sup>2</sup> * 4 739,28 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>379 142,40 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 10 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků  
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků  
 Opořebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 10 / 60 = 16,7 \%$   
 Koeficient opořebení:  $(1 - 16,7 \% / 100)$

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,833
=	<b>315 825,62 Kč</b>
*	0,929
=	<b>293 402,- Kč</b>

**Zahradní jezírko 1 - zjištěná cena**

= **293 402,- Kč**

## 9. Zahradní jezírko 2

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18:

20.1. Jezírko betonové se svislými stěnami, hloubka min 50 cm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

242

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Výměra:**

180,00 m<sup>2</sup> zastavěné plochy

**Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m<sup>2</sup>]

= 2 100,-

Polohový koeficient K<sub>S</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 0,8000

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):

\* 2,8210

Základní cena upravená cena [Kč/m<sup>2</sup>]

= **4 739,28**

**Plná cena:** 180,00 m<sup>2</sup> \* 4 739,28 Kč/m<sup>2</sup>

= **853 070,40 Kč**

**Výpočet opořebení lineární metodou**

Stáří (S): 10 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opořebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 10 / 60 = 16,7 \%$

Koeficient opořebení:  $(1 - 16,7 \% / 100)$

\* 0,833

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

= **710 607,64 Kč**

Koeficient pp

\* 0,929

**Cena stavby CS**

= **660 154,50 Kč**

**Zahradní jezírko 2 - zjištěná cena**

= **660 154,50 Kč**

## 10. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 60 mm

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18:

8.3.29. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 60 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

211

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Výměra:**

600,00 m<sup>2</sup>

**Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m<sup>2</sup>]

= 480,-

Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,6530
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>1 018,75</b>
<b>Plná cena:</b> 600,00 m <sup>2</sup> * 1 018,75 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>611 250,- Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 18 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 42 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 18 / 60 = 30,0 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 30,0 % / 100)	*	0,700
<b>Nákladová cena stavby <math>CS_N</math></b>	=	<b>427 875,- Kč</b>
Koeficient pp	*	0,929
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>397 495,88 Kč</b>

**Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 60 mm - zjištěná cena** = **397 495,88 Kč**

### 11. Plot zděný

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.7. Plot zděný tl. do 20 cm, betonový základ, omítka nebo spárování

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

#### Výměra:

1,80\*440 = 792,00 m<sup>2</sup> pohledové plochy

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	790,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7650
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>1 747,48</b>
<b>Plná cena:</b> 792,00 m <sup>2</sup> * 1 747,48 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>1 384 004,16 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 10 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 10 / 60 = 16,7 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 16,7 % / 100)	*	0,833
<b>Nákladová cena stavby <math>CS_N</math></b>	=	<b>1 152 875,47 Kč</b>
Koeficient pp	*	0,929
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>1 071 021,31 Kč</b>

**Plot zděný - zjištěná cena** = **1 071 021,31 Kč**

### 12. Plot dřevěný z podezdívkou

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.14. Podezdívka z lomového kamene, spárován,  
římsa betonová, výška do 60 cm  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222  
Nemovitá věc je součástí pozemku

**Délka:** 54,00 m

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 200,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7650
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<b>2 654,40</b>
<b>Plná cena:</b> 54,00 m * 2 654,40 Kč/m	=	<b>143 337,60 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 10 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 10 / 60 = 16,7 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 16,7 \% / 100)$	*	0,833
<b>Nákladová cena stavby <math>CS_N</math></b>	=	<b>119 400,22 Kč</b>
Koeficient pp	*	0,929
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>110 922,80 Kč</b>
<b>Plot dřevěný z podezdívkou - zjištěná cena</b>	=	<b>110 922,80 Kč</b>

### 13. Plot dřevěný s podezdívkou

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.6. Plot dřevěný lat'ový na dřevěné nebo ocelové  
sloupky  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222  
Nemovitá věc je součástí pozemku

**Výměra:** 54,00 m<sup>2</sup> pohledové plochy

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	435,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7650
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>962,22</b>
<b>Plná cena:</b> 54,00 m <sup>2</sup> * 962,22 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>51 959,88 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 10 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 10 / 30 = 33,3 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 33,3 \% / 100)$	*	0,667
<b>Nákladová cena stavby <math>CS_N</math></b>	=	<b>34 657,24 Kč</b>

Koeficient pp	*	0,929
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>32 196,58 Kč</b>

**Plot dřevěný s podezdívkou - zjištěná cena** = **32 196,58 Kč**

#### 14. Vrátko ocelová s dřevěnou výplní

##### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 14.3.1. Vrátko ocelová s dřevěnou výplní  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222  
Nemovitá věc je součástí pozemku

**Výměra:** 1,00 ks

##### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	1 500,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7650
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	<b>3 318,-</b>
<b>Plná cena:</b> 1,00 ks * 3 318,- Kč/ks	=	<b>3 318,- Kč</b>

##### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 10 roků  
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků  
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků  
Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 10 / 30 = 33,3 \%$   
Koeficient opotřebení:  $(1 - 33,3 \% / 100)$

Koeficient opotřebení: $(1 - 33,3 \% / 100)$	*	0,667
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>2 213,11 Kč</b>
Koeficient pp	*	0,929
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>2 055,98 Kč</b>

**Vrátko ocelová s dřevěnou výplní - zjištěná cena** = **2 055,98 Kč**

#### 15. Vrata ocelová s dřevěnou výplní

##### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 14.6.1. Vrata ocelová s dřevěnou výplní  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222  
Nemovitá věc je součástí pozemku

**Výměra:** 1,00 ks

##### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	3 600,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7650
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	<b>7 963,20</b>
<b>Plná cena:</b> 1,00 ks * 7 963,20 Kč/ks	=	<b>7 963,20 Kč</b>

##### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 10 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků	
Opotřebenění: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 10 / 30 = 33,3 \%$	
Koeficient opotřebenění: $(1 - 33,3 \% / 100)$	* 0,667
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	<b>= 5 311,45 Kč</b>
Koeficient pp	* 0,929
<b>Cena stavby CS</b>	<b>= 4 934,34 Kč</b>
<b>Vrata ocelová s dřevěnou výplní - zjištěná cena</b>	<b>= 4 934,34 Kč</b>

## 16. Elektrický pohon u vrátek a vrat

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 14.7. Elektrický pohon u vrátek a vrat  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222  
Nemovitá věc je součástí pozemku

**Výměra:** 1,00 ks

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	= 5 800,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	* 0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	* 2,7650
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	<b>= 12 829,60</b>
<b>Plná cena:</b> 1,00 ks * 12 829,60 Kč/ks	<b>= 12 829,60 Kč</b>

### Výpočet opotřebenění lineární metodou

Stáří (S): 10 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků	
Opotřebenění: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 10 / 30 = 33,3 \%$	
Koeficient opotřebenění: $(1 - 33,3 \% / 100)$	* 0,667
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	<b>= 8 557,34 Kč</b>
Koeficient pp	* 0,929
<b>Cena stavby CS</b>	<b>= 7 949,77 Kč</b>
<b>Elektrický pohon u vrátek a vrat - zjištěná cena</b>	<b>= 7 949,77 Kč</b>

## 17. Garáž na 182/2

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Garáž § 15 (jiná stavba § 23): typ B  
Svislá nosná konstrukce: zděná nebo železobetonová  
Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny  
1.nadz. podlaží  
Podkroví: nemá podkroví  
Krov: neumožňující zřízení podkroví  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1274  
Nemovitá věc je součástí pozemku

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
nadzemní část	14,25*6,11 =	87,07	2,60 m
		<b>87,07 m<sup>2</sup></b>	

### Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	nadzemní část	14,25*6,11*3,69 =	321,28
Obestavěný prostor - celkem:			<b>321,28 m<sup>3</sup></b>

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15-30 cm	S	100
3. Stropy	rovný podhled	S	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	standardní	S	100
6. Klempířské konstrukce	měděný plech	N	100
7. Úpravy povrchů	obklady	N	100
8. Dveře	standardní	S	100
9. Okna	chybí	C	100
10. Vrata	sekční na dálkové ovládání	N	100
11. Podlahy	betonové	S	100
12. Elektroinstalace	motorová	S	100

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,10	100	1,00	30,10
3. Stropy	S	26,20	100	1,00	26,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	5,70	100	1,00	5,70
6. Klempířské konstrukce	N	2,90	100	1,54	4,47
7. Úpravy povrchů	N	4,80	100	1,54	7,39
8. Dveře	S	2,70	100	1,00	2,70
9. Okna	C	1,40	100	0,00	0,00
10. Vrata	N	6,80	100	1,54	10,47
11. Podlahy	S	7,20	100	1,00	7,20
12. Elektroinstalace	S	6,00	100	1,00	6,00
Součet upravených objemových podílů					106,43
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>1,0643</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m<sup>3</sup>]: = 1 375,-



Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpočtu):	*	1,0643
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4590
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>2 878,83</b>
<b>Plná cena:</b> 321,28 m <sup>3</sup> * 2 878,83 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>924 910,50 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 10 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 70 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 10 / 80 = 12,5 %

Koeficient opotřebení: (1 - 12,5 % / 100)

**Nákladová cena stavby  $CS_N$**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,875
=	<b>809 296,69 Kč</b>
*	0,929
=	<b>751 836,63 Kč</b>

**Garáž na 182/2 - zjištěná cena**

= **751 836,63 Kč**

### 18. Bazén venkovní

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18 (jiná stavba § 23): 21. Bazén venkovní

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Výměra:**

117,00 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m<sup>3</sup>]

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

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

Základní cena upravená cena [Kč/m<sup>3</sup>]

**Plná cena:** 117,00 m<sup>3</sup> \* 4 118,66 Kč/m<sup>3</sup>

=	1 825,-
*	0,8000
*	2,8210
=	<b>4 118,66</b>
=	<b>481 883,22 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 10 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 10 / 60 = 16,7 %

Koeficient opotřebení: (1 - 16,7 % / 100)

**Nákladová cena stavby  $CS_N$**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,833
=	<b>401 408,72 Kč</b>
*	0,929
=	<b>372 908,70 Kč</b>

**Bazén venkovní - zjištěná cena**

= **372 908,70 Kč**

### 19. Přípojka elektro k jiné stavbě

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18 (jiná stavba § 23):

3.1.1. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm<sup>2</sup> v

		zemi
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2224	
Nemovitá věc je součástí pozemku		
<b>Délka:</b>	95,00 m	
<b>Ocenění</b>		
Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	140,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5960
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<b>290,75</b>
<b>Plná cena:</b> 95,00 m * 290,75 Kč/m	=	<b>27 621,25 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 10 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 10 / 60 = 16,7 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 16,7 \% / 100)$	*	0,833
<b>Nákladová cena stavby <math>CS_N</math></b>	=	<b>23 008,50 Kč</b>
Koeficient pp	*	0,929
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>21 374,90 Kč</b>
<b>Přípojka elektro k jiné stavbě - zjištěná cena</b>	=	<b>21 374,90 Kč</b>

## 20. přípojka vody k jiné stavbě

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18 (jiná stavba § 23):	1.1.1. Přípojka vody DN 25 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Nemovitá věc je součástí pozemku	
<b>Délka:</b>	65,00 m

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	340,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7650
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<b>752,08</b>
<b>Plná cena:</b> 65,00 m * 752,08 Kč/m	=	<b>48 885,20 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 10 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 10 / 60 = 16,7 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 16,7 \% / 100)$	*	0,833
<b>Nákladová cena stavby <math>CS_N</math></b>	=	<b>40 721,37 Kč</b>
Koeficient pp	*	0,929
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>37 830,15 Kč</b>

**Přípojka vody k jiné stavbě - zjištěná cena** = **37 830,15 Kč**

## 21. zpevněná plocha u jiné stavby

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.3.3. Plochy z granitoidových dlaždic 30/30/4 do lože z kameniva

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Výměra:** 220,00 m<sup>2</sup>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m<sup>2</sup>] = 220,-

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce): \* 0,8000

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP): \* 2,6530

Základní cena upravená cena [Kč/m<sup>2</sup>] = **466,93**

**Plná cena:** 220,00 m<sup>2</sup> \* 466,93 Kč/m<sup>2</sup> = **102 724,60 Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 10 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 10 / 60 = 16,7 %

Koeficient opotřebení: (1 - 16,7 % / 100)

\* 0,833

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

= **85 569,59 Kč**

Koeficient pp

\* 0,929

**Cena stavby CS**

= **79 494,15 Kč**

**Zpevněná plocha u jiné stavby - zjištěná cena** = **79 494,15 Kč**

## 22. Pozemky ve funkčním celku s rodinným domem

### Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku vp = 10 104,00 m<sup>2</sup>

$$R = (200 + 0,8 * \sum vp) / \sum vp$$

$$R = (200 + 0,8 * 10 104,00) / 10 104,00 = \mathbf{0,820}$$

Index trhu s nemovitostmi **I<sub>T</sub> = 1,000**

Index polohy pozemku **I<sub>P</sub> = 0,929**

### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku nad 15 % - ostatní orientace	II	-0,01
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00

5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,990}$$

$$\text{Celkový index I} = I_T * I_o * I_p = 1,000 * 0,990 * 0,929 = \mathbf{0,920}$$

**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 <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>					
§ 4 odst. 1	284,-	0,920		261,28	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	179	4 755	261,28	
	Redukční koeficient R = 0,820			214,25	1 018 758,75
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - ostatní komunikace	180	184	261,28	
	Redukční koeficient R = 0,820			214,25	39 422,-
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - ostatní komunikace	181	68	261,28	
	Redukční koeficient R = 0,820			214,25	14 569,-
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	182/1	3 098	261,28	
	Redukční koeficient R = 0,820			214,25	663 746,50
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	182/2	315	261,28	
	Redukční koeficient R = 0,820			214,25	67 488,75
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná plocha	183	221	261,28	
	Redukční koeficient R = 0,820			214,25	47 349,25
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	184	227	261,28	
	Redukční koeficient R = 0,820			214,25	48 634,75
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná plocha	185	1 193	261,28	
	Redukční koeficient R = 0,820			214,25	255 600,25
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	961	43	261,28	
	Redukční koeficient R = 0,820			214,25	9 212,75
Stavební pozemky - celkem			10 104		<b>2 164 782,-</b>

**Pozemky ve funkčním celku s rodinným domem - zjištěná cena celkem = 2 164 782,- Kč**

**23. Parc.č. 1052**

## Ocenění

### Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Úprava [%]	UC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]	
orná půda	1052	53214	3 684	3,90		3,90	14 367,60	
orná půda	1052	53716	1	1,64		1,64	1,64	
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6								
Celkem:							3 685 m <sup>2</sup>	<b>14 369,24</b>

**Parc.č. 1052 - zjištěná cena celkem = 14 369,24 Kč**

### 24. trvalé porosty rodinný dům č.p. 91

#### Ovocné dřeviny: příloha č. 36.

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název	Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
orešák vlašský (orešák)	20	2 Ks	3 380,-		3 380,-	6 760,-
třešeň - polokmen (třešeň)	20	4 Ks	2 150,-		2 150,-	8 600,-
švestka (švestka)	20	4 Ks	937,-		937,-	3 748,-
jabloň - polokmen (jabloň)	20	4 Ks	2 033,-		2 033,-	8 132,-
hrušeň - polokmen (hrušeň)	20	4 Ks	2 033,-		2 033,-	8 132,-
jeřáb černý (jeřáb černý)	15	40 Ks	589,-		589,-	23 560,-
morušovník (morušovník)	15	8 Ks	713,-		713,-	5 704,-
Součet:					=	64 636,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny:					=	64 636,- Kč

#### Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Stáří	Počet / Výměra
Typ	Úpravy [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
lípa srdčitá		20 roků	1,00 ks
Listnaté stromy III	13 160,-	13 160,-	13 160,-
smrk pichlavý		20 roků	15,00 ks
Jehličnaté stromy II	9 110,-	9 110,-	136 650,-
jedle kavkazská		20 roků	3,00 ks
Jehličnaté stromy II	9 110,-	9 110,-	27 330,-
borovice lesní		20 roků	15,00 ks
Jehličnaté stromy I	7 620,-	7 620,-	114 300,-
brslen		20 roků	300,00 ks

Listnaté keře opadavé a stálezelené I	1 090,-	1 090,-	327 000,-
zerav západní		20 roků	50,00 ks
Jehličnaté stromy I	7 620,-	7 620,-	381 000,-
živý plot		20 roků	32,00 m
Živé ploty z jehl. dřevin (zerav, cypřišek, smrk omorika)	4 310,-	4 310,-	137 920,-
tis červený		20 roků	5,00 ks
Jehličnaté keře II	1 280,-	1 280,-	6 400,-
zimostráz		15 roků	50,00 ks
Listnaté keře opadavé a stálezelené II	1 330,-	1 330,-	66 500,-
zlatice		15 roků	4,00 ks
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	1 090,-	1 090,-	4 360,-
Součet:			1 214 620,-
Koeficient stanoviště K <sub>Z</sub> (dle příl. č. 39):		*	0,750
Koeficient polohy K <sub>5</sub> (příl. č. 20)		*	0,800
Celkem - okrasné rostliny		=	728 772,- Kč
<b>Trvalé porosty rodinný dům č.p. 91 - zjištěná cena celkem</b>		=	<b>793 408,- Kč</b>

## 25. trvalé porosty na pozemku 1052

### Nelesní porosty: § 44.

BO - borovice lesní (BO - borovice lesní) na pozemku p.č.: 1052

stáří S = 20 roků

relativní výšková bonita: 3

srovnávací bonita: 3

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34)	1 000 m <sup>2</sup> * 11,93 Kč/m <sup>2</sup>	=	11 930,-
součinitel srovnávací bonity		*	0,50
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu		*	100,00 %
Koeficient sadovnického významu K <sub>SV</sub> :		*	1,00
Koeficient typu zeleně K <sub>Z</sub> :		*	0,15
Koeficient vegetační pokrývnosti K <sub>VP</sub>		*	0,70
BO - borovice lesní celkem		=	626,33 Kč

Celkem - nelesní porosty dle § 44	=	626,33 Kč
-----------------------------------	---	-----------

<b>Trvalé porosty na pozemku 1052 - zjištěná cena celkem</b>	=	<b>626,33 Kč</b>
--	---	------------------

## Výsledky analýzy dat

1. Rodinný dům č.p. 91	7 842 075,50 Kč
2. studna	280 730,50 Kč
3. Čistírny pro 6 - 10 ekv. obyvatel - stavební část	38 289,10 Kč
4. Čistírny pro 6 - 10 ekv. obyvatel - technologie	15 292,- Kč
5. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm <sup>2</sup> v zemi	5 672,20 Kč
6. Přípojka vody	9 781,50 Kč
7. Přípojka kanalizace	41 200,- Kč

8. Zahradní jezírko 1	293 402,- Kč
9. Zahradní jezírko 2	660 154,50 Kč
10. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 60 mm	397 495,90 Kč
11. Plot zděný	1 071 021,30 Kč
12. Plot dřevěný z podezdívkou	110 922,80 Kč
13. Plot dřevěný s podezdívkou	32 196,60 Kč
14. Vrátko ocelová s dřevěnou výplní	2 056,- Kč
15. Vrata ocelová s dřevěnou výplní	4 934,30 Kč
16. Elektrický pohon u vrátek a vrat	7 949,80 Kč
17. Garáž na 182/2	751 836,60 Kč
18. Bazén venkovní	372 908,70 Kč
19. Přípojka elektro k jiné stavbě	21 374,90 Kč
20. přípojka vody k jiné stavbě	37 830,20 Kč
21. zpevněná plocha u jiné stavby	79 494,10 Kč
22. Pozemky ve funkčním celku s rodinným domem	2 164 782,- Kč
23. Parc.č. 1052	14 369,20 Kč
24. trvalé porosty rodinný dům č.p. 91	793 408,- Kč
25. trvalé porosty na pozemku 1052	626,30 Kč

**Výsledná cena - celkem: 15 049 804,- Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 15 049 800,- Kč**

slovy: Patnáctmilionůčtyřicetdevěttisícsmset 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.

Oceňovaná nemovitost má celkovou rozlohu pozemků ve funkčním celku 10.104 m<sup>2</sup>. V realitní inzerci se nepodařilo dohledat nemovitost s podobnou velikostí pozemku. Do srovnávací metody tak byly zařazeny nemovitosti obdobného charakteru – rodinné domy s rozlehlými pozemky využívaných jako okrasná zahrada, velikost pozemku je zohledněna koeficientem K4. Vzhledem k poloze nemovitosti a její vzdálenosti k hlavnímu městu, byly do srovnávací metody zařazeny i realizované prodeje uskutečněné v roce 2020, koeficientem K6 je zohledněn růst ceny rezidenčních nemovitostí.

## Rodinný dům č. 91, obec Nalžovice

### II.1. Výpočet s použitím srovnávací jednotky m<sup>2</sup> započitatelné plochy

Rodinný dům Chlum č.p. 91 obec Nalžovice					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
<b>Oceňovaný objekt</b>	Chlum, Nalžovice, okres Příbram	492.33 m <sup>2</sup> , podsklepený: celkové	Dobry	10104 m <sup>2</sup>	dvougenerační 2+kk, 5+1, garáž, venkovní bazén, samostatná garáž, okrasná zahrada,
1	Zvírotice, Dublovice, okres Příbram	330 m <sup>2</sup> , Patrový	Dobry	4673 m <sup>2</sup>	5+1,3xkoupelna, garáž, krytý bazén, UT elektrokotel, klimatizace, okrasná zahrada
2	Ke Slunci, Jilové u Prahy, okres Praha-západ	376 m <sup>2</sup> , Patrový	Dobry	5184 m <sup>2</sup>	9+2, 2xkoupelna, garáž, okrasná zahrada, studna, čov
3	Lesní, Řitka, okres Praha-západ	518 m <sup>2</sup> , Patrový	Velmi dobrý	4663 m <sup>2</sup>	vícegenerační, garáž, bazén, zimní zahrada, okrasná zahrada
4	Nad Lesem, Ondřejov, okres Praha-východ	610 m <sup>2</sup> , Patrový	Dobry	5077 m <sup>2</sup>	7+2, bazén, garáž, okrasná zahrada, zimní zahrada, zahradní domek, centrální vysavač, klimatizace

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> užitné 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	25.757,58 Kč	Nepoužit	25.757,58 Kč	1.00	1.08	1.00	0.85	1.00	0.90	0.8262	31.175,96 Kč
2	31.914,89 Kč	Nepoužit	31.914,89 Kč	1.10	1.06	1.00	0.85	0.95	0.90	0.8474	37.662,14 Kč
3	36.679,54 Kč	Nepoužit	36.679,54 Kč	1.10	0.99	1.10	0.85	1.10	0.90	1.0080	36.388,43 Kč
4	20.327,87 Kč	Nepoužit	20.327,87 Kč	1.10	0.94	1.00	0.85	1.10	1.00	0.9668	21.025,93 Kč
<b>Celkem průměr</b>											31.563,11 Kč
<b>Minimum</b>											21.025,93 Kč
<b>Maximum</b>											37.662,14 Kč
<b>Směrodatná odchylka - s</b>											7.564,48 Kč
<b>Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s</b>											23.998,63 Kč
<b>Pravděpodobná horní hranice - průměr + s</b>											39.127,59 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu zohledňuje občanskou vybavenost a dopravní dostupnost k hlavnímu městu, pokud má srovnávaná nemovitost lepší vlastnosti, je koeficient větší než 1.											
K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu, pokud má srovnávaná nemovitost menší velikost je koeficient větší než 1.											
K3 - Koeficient úpravy na celkový stav, pokud je srovnávaná nemovitost v lepším stavebně-technickém stavu, je koeficient větší než 1-											
K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku, srovnávaná nemovitost má menší pozemek, koeficient je menší než 1.											
K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti, zohledňuje zejména venkovní úpravy, vedlejší stavby a další vybavení objektu, pokud má srovnávaná nemovitost lepší vlastnosti je koeficient větší než 1.											
K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce zohledňuje vývoj cen na trhu nemovitostí, zejména pokud byl prodej realizován před více jak 12 měsíci.											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář k nemovitosti č.4: v inzerci je shodně uvedena plocha podlahová i užitná, podlahová plocha byla snížena odhadem o prostory garáže.

Komentář ke srovnávané nemovitosti č.1: srovnávaná nemovitost má menší velikost objektu i pozemku, prodej byl realizován v roce 2020, z tohoto důvodu je celkový koeficient úpravy (K1x...xK6) menší než 1.

Komentář ke srovnávané nemovitosti č.2: srovnávaná nemovitost má lepší polohu, menší velikost objektu i pozemku, oceňovaná nemovitost má lepší vlastnosti, prodej byl



realizován v roce 2020, z tohoto důvodu je celkový koeficient úpravy (K1x...xK6) menší než 1.

Komentář ke srovnávané nemovitosti č.3: srovnávaná nemovitost má lepší polohu, větší velikost objektu, menší pozemek, lepší vlastnosti, prodej byl realizován v roce 2020, z tohoto důvodu je celkový koeficient úpravy (K1x...xK6) téměř rovný 1.

Komentář ke srovnávané nemovitosti č.4: srovnávaná nemovitost má lepší polohu, větší velikost objektu, menší pozemek, lepší vlastnosti, z tohoto důvodu je celkový koeficient úpravy (K1x...xK6) menší než 1.

### Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

31.563,11 Kč/m<sup>2</sup>

\*

492,33 m<sup>2</sup>

= 15.539.467 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

15.539.000,-- Kč

## II.2. Výpočet s použitím srovnávací jednotky celek

### Rodinný dům č. 91, obec Nalžovice

Rodinný dům Chlum č.p. 91 obec Nalžovice					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
<b>Oceňovaný objekt</b>	Chlum, Nalžovice, okres Příbram	492,33 m <sup>2</sup> , podsklepený: celkové	Dobrý	10104 m <sup>2</sup>	dvougenerační 2+kk, 5+1, garáž, venkovní bazén, samostatná garáž, okrasná zahrada,
1	Zvírotice, Dublovice, okres Příbram	330 m <sup>2</sup> , Patrový	Dobrý	4673 m <sup>2</sup>	5+1,3xkoupelna, garáž, krytý bazén, UT elektrokotel, klimatizace, okrasná zahrada
2	Ke Slunci, Jílové u Prahy, okres Praha-západ	376 m <sup>2</sup> , Patrový	Dobrý	5184 m <sup>2</sup>	9+2, 2xkoupelna, garáž, okrasná zahrada, studna, čov
3	Lesní, Řitka, okres Praha-západ	518 m <sup>2</sup> , Patrový	Velmi dobrý	4663 m <sup>2</sup>	vícegenerační, garáž, bazén, zimní zahrada, okrasná zahrada
4	Nad Lesem, Ondřejov, okres Praha-východ	610 m <sup>2</sup> , Patrový	Dobrý	5077 m <sup>2</sup>	7+2, bazén, garáž, okrasná zahrada, zimní zahrada, zahradní domek, centrální vysavač, klimatizace

č	Cena požadovaná resp. zaplacená	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	8.500.000 Kč	Nepoužit	8.500.000,00 Kč	1.00	0.70	1.00	0.85	1.00	0.90	0.5355	15.873.016 Kč
2	12.000.000 Kč	Nepoužit	12.000.000,00 Kč	1.10	0.70	1.00	0.85	0.95	0.90	0.5596	21.443.888 Kč
3	19.000.000 Kč	Nepoužit	19.000.000,00 Kč	1.10	1.10	1.10	0.85	1.10	0.90	1.1200	16.964.286 Kč
4	12.400.000 Kč	Nepoužit	12.400.000,00 Kč	1.10	1.30	1.00	0.85	1.10	1.00	1.3371	9.273.802 Kč
<b>Celkem průměr</b>											15.888.748,00 Kč
<b>Minimum</b>											9.273.802,00 Kč
<b>Maximum</b>											21.443.888,00 Kč
<b>Směrodatná odchylka - s</b>											5.025.737,77 Kč
<b>Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s</b>											10.863.010,23 Kč
<b>Pravděpodobná horní hranice - průměr + s</b>											20.914.485,77 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. 4: v inzerci je shodně uvedena plocha podlahová i užitná, podlahová plocha byla snížena odhadem o prostory garáže

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné. Cenotvorné rozdíly byly shledány u polohy, velikosti, stavu, velikosti pozemku, a v dalších vlastnostech. Tyto skutečnosti jsou zohledněny koeficienty K1-K6.

#### **Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:**

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

**= 15.888.748 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

**15.889.000,-- Kč**

Byl proveden výpočet porovnávací hodnoty dvěma způsoby a to porovnáním realizovaných cen pomocí jednotkové ceny za m<sup>2</sup> započitatelné plochy, jejímž výsledkem je po zaokrouhlení cena 15.539.000,-Kč a pro dostatečnou objektivitu i výpočet pomocí jednotkové ceny za celek, jejímž výsledkem je po zaokrouhlení částka 15.889.000,-Kč. Výsledky se téměř neliší, resp. liší se pouze minimálně. Obvyklá cena nemovitosti bude stanovena aritmetickým průměrem a činí

**15.714.000 Kč**

**Pozemek parc. č. 1052 v katastrálním území Nalžovice**

Pozemek v katastrálním území Nalžovice, obec Nalžovice					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
<b>Oceňovaný objekt</b>	Nalžovice, Nalžovice, okres Příbram	plocha 3685 m <sup>2</sup>	zemědělství	-	orná půda, na části trvalé porosty-borovice
<b>1</b>	Drevníky, okres Příbram	plocha 18867 m <sup>2</sup>	zemědělství	-	orná půda, ostatní plocha
<b>2</b>	Pičín, okres Příbram	plocha 10718 m <sup>2</sup>	zemědělství		orná půda, součástí půdního bloku
<b>3</b>	Lišnice u Prahy, Lišnice, okres Praha-západ	plocha 5287 m <sup>2</sup>	zemědělství		orná půda
<b>4</b>	Zahořany, okres Praha-západ	plocha 11916 m <sup>2</sup>	zemědělství		orná půda, součástí půdního bloku
<b>5</b>	Nesvačily, Bystřice, okres Benešov	plocha 6658 m <sup>2</sup>	zemědělství		orná půda, trvalý travní porost

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	31,00 Kč	Nepoužit	31,00 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	31,00 Kč
2	37,13 Kč	Nepoužit	37,13 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	37,13 Kč
3	48,99 Kč	Nepoužit	48,99 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	48,99 Kč
4	44,98 Kč	Nepoužit	44,98 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	44,98 Kč
5	31,00 Kč	Nepoužit	31,00 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	31,00 Kč
<b>Celkem průměr</b>											38,72 Kč
<b>Minimum</b>											31,00 Kč
<b>Maximum</b>											48,99 Kč
<b>Směrodatná odchylka - s</b>											8,05 Kč
<b>Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s</b>											30,67 Kč
<b>Pravděpodobná horní hranice - průměr + s</b>											46,77 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu nemovitosti											
K2 - Koeficient úpravy na velikost pozemku											
K3 - Koeficient úpravy na využití nemovitosti											
K4 - Koeficient úpravy dle vzdálenosti inženýrských sítí											
K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti											
K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší)											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce průměrně nižší											

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

Celkový koeficient úpravy (K1x..xK6) je rovný 1 a vyjadřuje tak vysokou podobnost oceňované a srovnávané nemovitosti.

### **Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:**

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

38,72 Kč/m<sup>2</sup>

\*

3.685 m<sup>2</sup>

**= 142.683 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

**143.000,-- Kč**

### **E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:**

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

**15.049.800,-- Kč**

II) Ocenění tržním porovnáním

Výsledek dle srovnávací metody

Rodinný dům č.p. 91

**15.714.000,-- Kč**

Pozemek parc.č. 1052

**143.000,--Kč**

Celkem

**15.857.000,--Kč**

#### Určení hodnoty stavby na pozemku

Dle požadavku zadavatele, pro potřeby insolvenčního řízení bude obvyklá cena stavby na pozemku parc.č. 182/2 stanovena samostatně.

Ve znaleckém posudku je vypočtena cena obvyklá a cena dle platného cenového předpisu. Tyto ceny byly vypočteny v obdobné výši. Celková cena bude rozdělena poměrem, a to podle podílu stavby včetně příslušenství k ceně celkové. Podíl je stanoven podle výpočtu dle platného cenového předpisu.

### Ocenění dle platného cenového předpisu

Celková cena: 15.034.809,-Kč (rodinný dům č.p. 91 a pozemky ve funkčním celku)

Stavba na pozemku parc.č. 182/2 vč. příslušenství (garáže, bazén, elektro přípojka, vodovodní přípojka, zpevněná plocha): 1.263.445,-Kč

Z celkové ceny je podíl stavby na pozemku parc.č. 182/2: 8,40%

### Ocenění srovnávací metodou

Celková cena: 15.714.000,-Kč

Cena stavby na pozemku parc.č. 182/2: 1.319.976,-Kč

Cena rodinného domu č.p. 91 a pozemků ve funkčním celku vč. příslušenství:  
14.394.024,-Kč

### **Rekapitulace srovnávací metody:**

Nemovité věci evidované na LV 739 k.ú. Nalžovice

RD č.p. 91 a pozemky ve funkčním celku bez stavby na pozemku 182/2	14.394.000 Kč
stavba na pozemku parc.č. 182/2	1.320.000 Kč
<b>Celkem</b>	<b>15.714.000 Kč</b>
pozemek parc..č. 1052	143.000 Kč
<b>Celkem</b>	<b>15.857.000 Kč</b>

**Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro určení výsledné obvyklé ceny.** Zjištěná cena a cena vzešlá z přímého srovnání vykazují minimální odchylku, značí přesnost provedeného ocenění. Výsledné marginální rozdíly ve vypočtených cenách není z pohledu zpracovatele třeba zdůvodňovat. Pouze u zemědělských pozemků jednotková cena dle cenového předpisu vychází již řadu let z bonitované půdně ekologické jednotky, vyjadřující půdně-klimatické podmínky. Srovnávací metoda lépe monitoruje trh se zemědělskými pozemky.

### **F. ZÁVĚR:**

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

**Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti zapsané na LV 739 v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na**

**15.857.000 Kč**

Slovy: patnáctmilionůosmsetpadesátisíc korun

**Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti – rodinného domu č.p. 91, pozemků ve funkčním celku bez stavby na pozemku parc.č.182/2, v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na**

**14.394.000 Kč**

Slovy: čtrnáctmilionůtřistadevadesátčtyřtisíce korun

**Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti - stavby na pozemku parc.č.182/2 v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na**

**1.320.000 Kč**

Slovy: jedenmiliontřistadvacetisíc korun

**Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti pozemku parc.č. 1052 v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na**

**143.000 Kč**

Slovy: jednostočtyřicettřitisíc 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,  
Ing. Kateřina Prášková, Martin Málek, František Kořínek  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
Tel.: +420737858334  
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 26.01.2022

Ing. Kateřina Prášková

Martin Málek

František Kořínek

## **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 15520-162/2022 znaleckého deníku.

## H. Seznam příloh

výpis z katastru nemovitostí, ortofoto mapa, fotodokumentace předmětu ocenění, výřez z územního plánu, srovnávané nemovitosti

## I. Přílohy

### Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ					
prokazující stav evidovaný k datu 24.01.2022 00:00:00					
Vytvořeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPH 61 INS 19867/2020 pro CURATORES v.o.s.					
Okres: CZ020B Příbram		Obec: 540790 Nalžovice			
Kat.území: 701491 Nalžovice		List vlastnictví: 739			
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě					
A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor		Podíl		
Vlastnické právo					
Pechová Lenka, Chlum 91, 26401 Nalžovice		736122/1142			
B Nemovitosti					
Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	179	4755	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
	180	184	ostatní plocha	ostatní komunikace	
	181	68	ostatní plocha	ostatní komunikace	
	182/1	3098	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
	182/2	315	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st.					
	183	221	ostatní plocha	jiná plocha	
	184	227	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Chlum, č.p. 91, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: 184					
	185	1193	ostatní plocha	jiná plocha	
	961	43	ostatní plocha	neplodná půda	
	1052	3685	orná půda		zemědělský půdní fond
Stavby					
Typ stavby	Část obce, č. budovy	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany	
	bez čp/če	jiná st.	182/2		
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu					
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů					
Typ vztahu					
o Zástavní právo smluvní					
k zajištění pohledávky ze Smlouvy o poskytnutí hypotečního úvěru, uzavřené pod reg. č. 0000/330213-02/11/01-001/00/R, dne 24.8.2011 na výši 5.000.000,- Kč s příslušenstvím					
Oprávnění pro					
Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000					
Praha 5, RC/IČO: 13584324					
Povinnost k					
Parcela: 1052, Parcela: 179, Parcela: 180, Parcela: 181, Parcela: 182/1, Parcela: 182/2, Parcela: 183, Parcela: 184, Parcela: 185, Parcela: 961					
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 24.08.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 24.08.2011.					
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR					
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, kód: 211.					
strana 1					



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 24.01.2022 00:00:00

Okres: CZ020B Příbram Obec: 540790 Nalžovice  
Kat.území: 701491 Nalžovice List vlastnictví: 739  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

V-5348/2011-211

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Zdeněk Ráček, Kpt. Jaroše 256, 595 01 Velká Bíteš

Povinnost k

Pechová Lenka, Chlum 91, 26401 Nalžovice, RČ/IČO:  
736122/1142

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Žďár nad Sázavou, Mgr. Zdeněk Ráček 179 EX-641/2019 -14 ze dne 21.06.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.06.2019 13:56:49. Zápis proveden dne 24.06.2019; uloženo na prac. Velké Meziříčí

Z-1800/2019-746

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 1052, Parcela: 179, Parcela: 180, Parcela: 181, Parcela: 182/1,  
Parcela: 182/2, Parcela: 183, Parcela: 184, Parcela: 185, Parcela: 961  
Stavba: bez čp/če na parc. 182/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Žďár nad Sázavou 179 Ex-641/2019 -16 ze dne 21.06.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.06.2019 13:56:38. Zápis proveden dne 27.06.2019; uloženo na prac. Příbram  
Z-4403/2019-211

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Žďár nad Sázavou 179 EX-641/2019 -63. Právní moc ke dni 21.04.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.04.2020 18:01:46. Zápis proveden dne 05.05.2020; uloženo na prac. Příbram

Z-3811/2020-211

Související zápisy

Dražební vyhláška

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání Exekutorský úřad Žďár nad Sázavou 179 EX-641/2019 -86 ze dne 05.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.08.2020 18:04:09. Zápis proveden dne 17.08.2020; uloženo na prac. Příbram

Z-5797/2020-211

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání Exekutorský úřad Žďár nad Sázavou 179 EX-641/2019 -114 - odročení ze dne 23.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.09.2020 18:01:16. Zápis proveden dne 29.09.2020; uloženo na prac. Příbram

Z-6813/2020-211

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, kód: 211.  
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 24.01.2022 00:00:00

Okres: CZ020B Příbram Obec: 540790 Nalžovice  
Kat.území: 701491 Nalžovice List vlastnictví: 739  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

- o Smlouva darovací ze dne 24.04.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 26.04.2006.  
V-2495/2006-211  
Pro: Pechová Lenka, Chlum 91, 26401 Nalžovice RČ/IČO: 736122/1142
- o Smlouva darovací ze dne 24.04.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 26.04.2006.  
V-2494/2006-211  
Pro: Pechová Lenka, Chlum 91, 26401 Nalžovice RČ/IČO: 736122/1142
- o Smlouva kupní ze dne 18.02.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 18.02.2008.  
V-1029/2008-211  
Pro: Pechová Lenka, Chlum 91, 26401 Nalžovice RČ/IČO: 736122/1142
- o Ohlášení vlastníka pozemku-vlastníka stavby ze dne 09.10.2013.  
Z-17361/2013-211  
Pro: Pechová Lenka, Chlum 91, 26401 Nalžovice RČ/IČO: 736122/1142

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
179	53214	1716
	53251	3039
182/1	53214	3098
1052	53214	3684
	53716	1

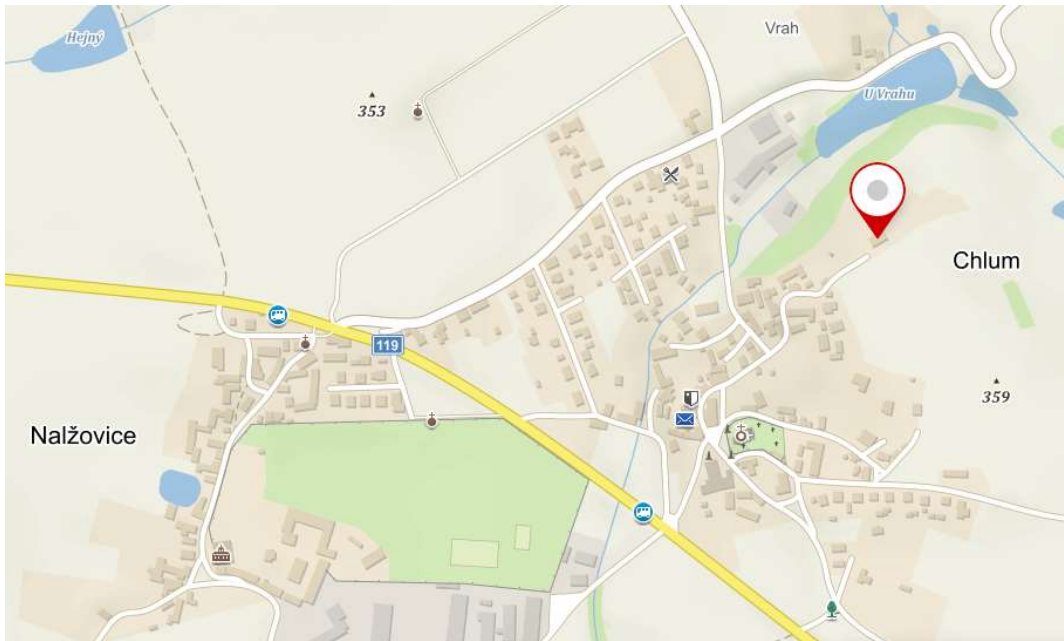
Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, kód: 211.

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřičký a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 24.01.2022 09:55:51











**PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ**

STABILIZOVANÉ PLOCHY	PLOCHY ZMĚN PLOCHY ZASTAVITELNÉ	<b>PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ</b>
		<b>PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ BYDLENÍ VENKOVSKÉ</b>
	<b>OV</b>	<b>PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ</b>



	NADZEMNÍ VEDENÍ VN - 22 kV
	OCHRANNÉ PÁSMO VEDENÍ VN a TS
	TRAFOSTANICE
	OPTICKÉ KABELY, SEK
	ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ Q100
	HLADINY ZVLÁŠTNÍ POVODNĚ

## Pořízená fotodokumentace









## Srovnávané nemovitosti – rodinný dům

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace

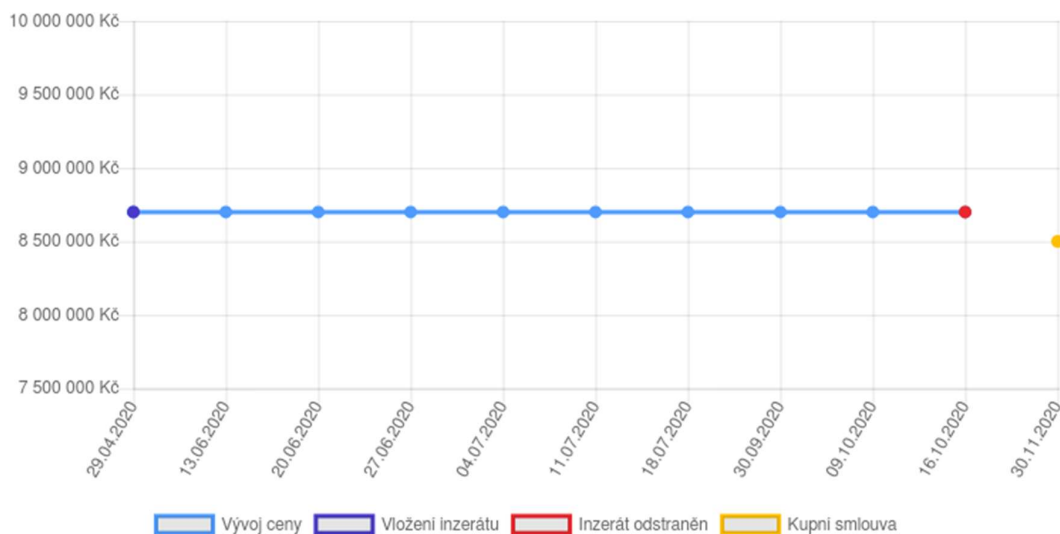


**Prodej, Rodinný dům, 330 m<sup>2</sup>, Zvírotice  
č.p. 42, Dublovice, okres Příbram**

**Celková cena: 8.500.000 Kč**

**Adresa: Zvírotice, Dublovice, okres  
Příbram**

## 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)

<b>Adresa</b>	Zvírotice, Dublovice, okres Příbram	<b>Typ domu</b>	Patrový
<b>Cena dle kupní smlouvy</b>	8 500 000 Kč	<b>Počet nadzemních podlaží</b>	2
<b>Kupní smlouva podepsaná dne</b>	30.11.2020	<b>Stav objektu</b>	Dobrý
<b>Číslo řízení</b>	V-10010/2020-211	<b>Plocha užitná</b>	330
<b>Poznámka k ceně</b>	8 700 000 Kč za nemovitost, včetně právního servisu	<b>Elektrina</b>	230V
<b>Plocha pozemku (m<sup>2</sup>)</b>	4673	<b>Voda</b>	Vodovod
<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová	<b>Umístění objektu</b>	Klidná část obce

### Slovní popis

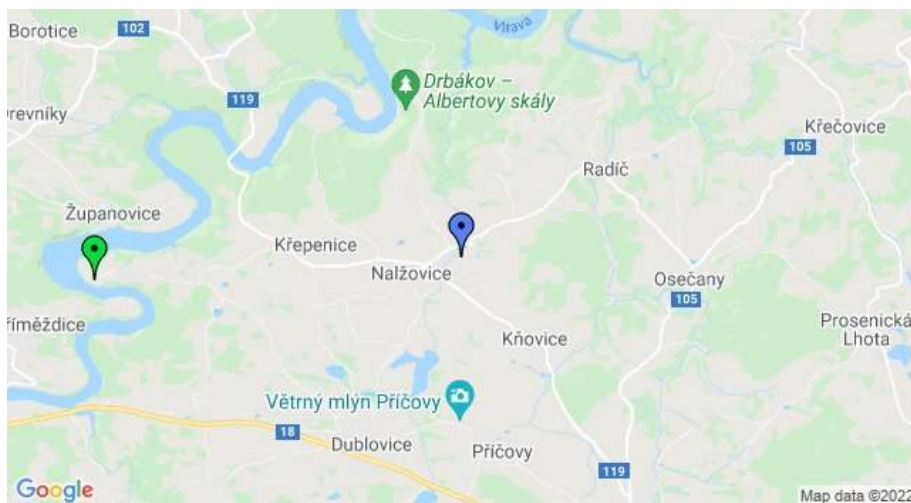
Dovolujeme si Vám nabídnout k prodeji rodinný dům (dále jen dům) ve Zvíroticích, obec Dublovice, který je vzdálen pouhých 50 m od Slapské přehrady. Celková výměra pozemků je 4.673 m<sup>2</sup> a pozemky nemají žádného souseda – ze 2/3 je komunikace a z 1/3 je pole. Vzhledem k této skutečnosti dům nabízí naprosté soukromí. Dům byl postaven v roce 1994 s tím, že v roce 2010 prošel částečnou přestavbou. Celková užitná plocha domu činí 330 m<sup>2</sup>, velikost 5+1, 3 x koupelna + garáž pro 2 auta. U domu je krytý venkovní bazén 10x3,4 m vč. technologie, venkovní gril, vnitřní krb a závlahový vodovod ze Slapské přehrady. K domu přísluší veliká udržovaná vzrostlá zahrada. Další popis: V domě je ÚT s elektrokotlem, klimatizace, EZS je napojeno na pult CO. Dům je vyzdívaný z cihel Porotherm. Obecní vodovodní přípojka, studna, septik, elektro 380, pevná telefonní linka. K dispozici je dálkový komunikátor topení a klimatizace.



#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace

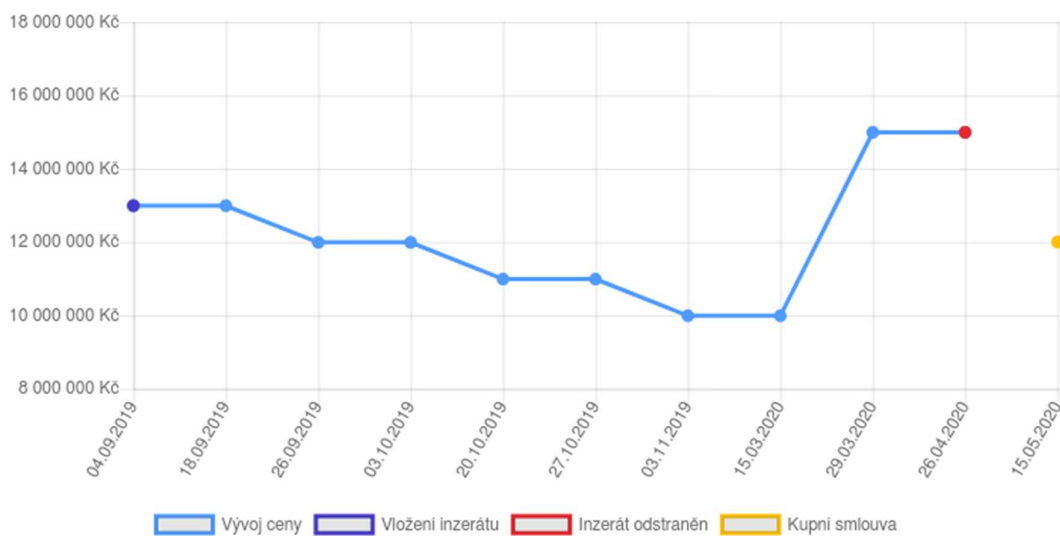


**Prodej, Rodinný dům, 376 m<sup>2</sup>, Ke Slunci  
č.p. 568, Jílové u Prahy, okres Praha-  
západ**

**Celková cena:** 12.000.000 Kč

**Adresa:** Ke Slunci, Jílové u Prahy, okres  
Praha-západ

### 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)

<b>Adresa</b>	Ke Slunci, Jílové u Prahy, okres Praha-západ	<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová
<b>Cena dle kupní smlouvy</b>	12 000 000 Kč	<b>Typ domu</b>	Patrový
<b>Kupní smlouva podepsaná dne</b>	15.05.2020	<b>Stav objektu</b>	Dobrý
<b>Číslo řízení</b>	V-5005/2020-210	<b>Plocha užitná</b>	376
<b>Poznámka k ceně</b>	14 990 000 Kč za nemovitost	<b>Elektřina</b>	230V
<b>Plocha pozemku (m<sup>2</sup>)</b>	5184	<b>Voda</b>	Místní zdroj



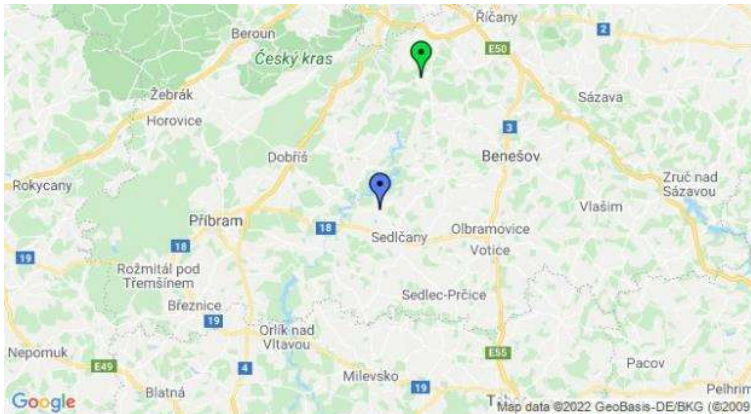
## Slovní popis

Nabízíme k prodeji velkoryse řešený dvougenerační rodinný dům s dispozicí 9+2 a garáží pro tři auta ve městě Jílové u Prahy. Dům má celkem 9 prostorných pokojů a 2 kuchyňské kouty o celkové užitné ploše 376 m<sup>2</sup>. V přízemí domu se nachází obývací pokoj s kuchyňským koutem, 3 samostatné pokoje, koupelna a záchod. V patře je 5 samostatných velkých pokojů z toho 1 s kuchyňským koutem, dále koupelna, WC a balkón, který je přístupný ze dvou pokojů a je z něj nádherný výhled na město Jílové. Dům má půdu a sklep se čtyřmi místnostmi. Odpady a přívod vody zde zajišťuje ČOV a studna. K domu náleží velký pozemek o celkové výměře 5184 m<sup>2</sup> a trojgaráž s 1 parkovacím místem pro nákladní automobil. Dům se nachází na rozhraní obytné a komerční zóny (sklady a nerušící výroba) v okrajové části města Jílové u Prahy, ve kterém se nachází veškerá občanská vybavenost (mateřská a základní škola, střední odborné učiliště potravinářské, pošta, městský úřad, knihovna, kulturní dům, regionální muzeum, infocentrum, policie, hasiči, pečovatelská služba) s výbornou dostupností do Prahy.

## 4. Fotodokumentace



## 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

#### 1. Identifikace

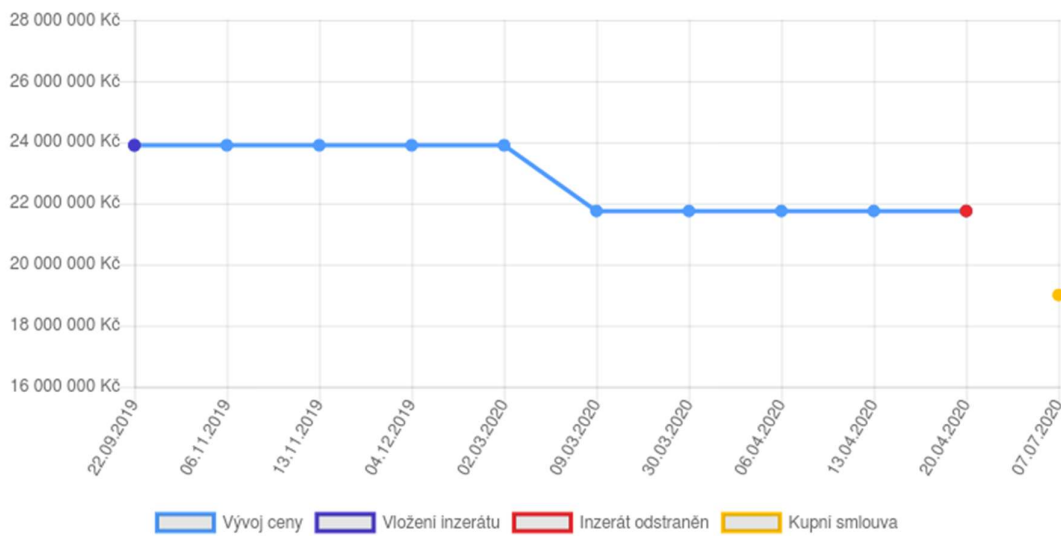


**Prodej, Rodinný dům, 518 m<sup>2</sup>, Lesní č.p. 204, Řitka, okres Praha-západ**

**Celková cena: 19.000.000 Kč**

**Adresa: Lesní, Řitka, okres Praha-západ**

#### 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)

<b>Adresa</b>	Lesní, Řitka, okres Praha-západ	<b>Stav objektu</b>	Velmi dobrý
<b>Cena dle kupní smlouvy</b>	19 000 000 Kč	<b>Zastavěná plocha (m2)</b>	578
<b>Kupní smlouva podepsaná dne</b>	07.07.2020	<b>Plocha užitná</b>	710
<b>Číslo řízení</b>	V-7304/2020-210	<b>Podlahová plocha</b>	518
<b>Poznámka k ceně</b>	21 750 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu	<b>Elektrina</b>	230V
<b>Plocha pozemku (m2)</b>	4663	<b>Voda</b>	Vodovod
<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová	<b>Odpad</b>	Veřejná kanalizace
<b>Typ domu</b>	Patrový	<b>Plyn</b>	Plynovod
<b>Počet nadzemních podlaží</b>	2	<b>Umístění objektu</b>	Klidná část obce

#### Slovní popis

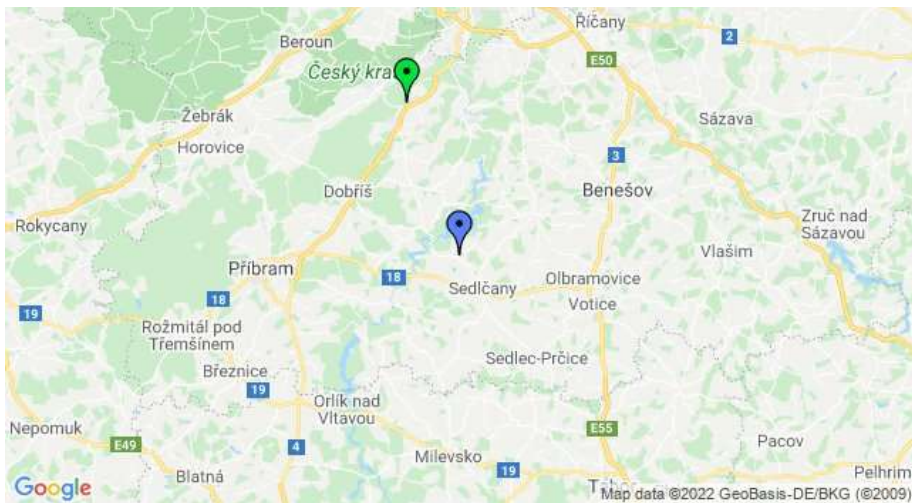
Exkluzivně nabízíme k prodeji luxusní rodinné sídlo v obci Řitka, v oblíbené lokalitě vzdálené pouhých 20 minut jízdy z centra Prahy. Rozsáhlá rezidence o dvou nadzemních podlažích nabízí nejen nadstandardní životní prostor pro rodinu, ale i dostatečné zázemí pro umístění sídla firmy. V druhém nadzemním podlaží vily jsou umístěny 3 pokoje s balkonem, dvě koupelny, tři obslužné místnosti a pracovna s prosklenou stěnou, poskytující nádherný výhled do zahrady. Velkoryse řešená hala přízemí domu umožňuje hostům vstup do samostatně situovaného apartmánu s vlastní koupelnou a šatnou. Navazující prostorná kuchyně s jídelnou je spojena posuvnou stěnou s vyhřívanou zimní zahradou, která vybízí k příjemnému posezení u krbu. Obývací pokoj vily je rozdělen do dvou výškových úrovní, s domácím kinem, barem a prosklenou stěnou s francouzskými okny, kterými můžete vstoupit na přilehlou terasu s altánem. Celá nemovitost je vytápěna vlastním plynovým kotlem a vybavena podlahovým vytápěním. Únavy z náročného dne se můžete zbavit relaxací ve vlastní sauně s odpočívárnou, odpočinkem v hydromasážní jacuzzi vaně nebo plaváním v krytém bazénu. Ten je vybaven ambientním osvětlením, protiproudem a divokým kanálem. Možnost volby několika světelných scén, stejně jako otevření dvou prosklených stěn do zahrady zážitek jen umocňuje. Dojem, který ve vás tato rezidence zanechá, dotváří krásně udržovaná zahrada se vzrostlými stromy a dřevinami. V zahradě naleznete dostatečně velké zastřešené místo se zahradním grilem pro zahradní party, zahradní domek navazující na bazén, ale i místo vyhrazené pro vlastní zahrádku se skleníkem. Dostatek parkovacího místa pro rodinu i návštěvy oceníte díky prostorné garáži pro 4 vozy a dostatečně velké příjezdové cestě k této vyjímečné nemovitosti. Rozsáhlý pozemek, na kterém nemovitost stojí je vysokou přidanou hodnotou investice! Toto atraktivní sídlo se nabízí bez vybavení nábytkem, v případě zájmu o koupi s kompletním vybavením zajistíme dodatečný odborný cenový odhad.



#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

### 1. Identifikace

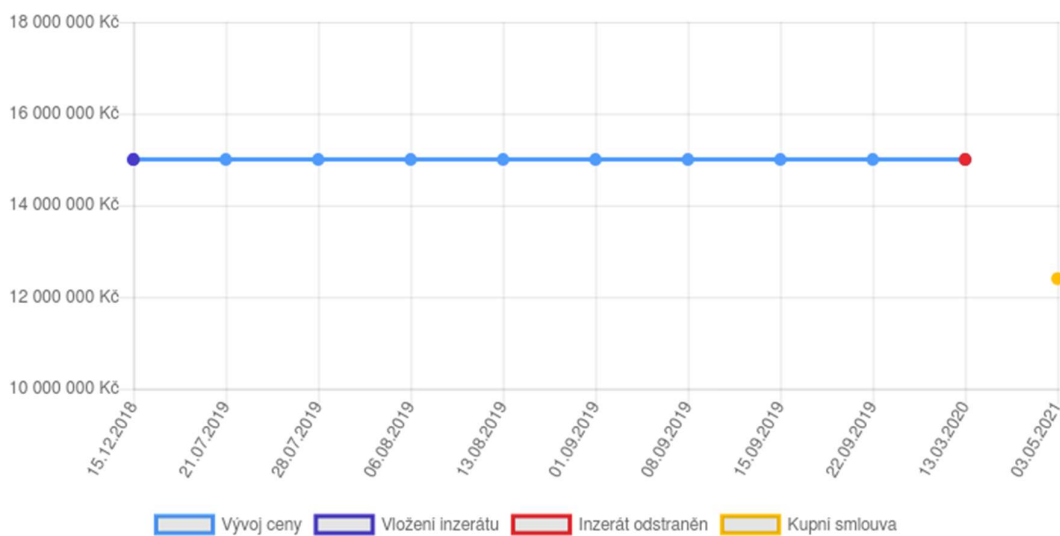


**Prodej, Rodinný dům, 650 m<sup>2</sup>, Nad Lesem č.p. 77, Ondřejov, okres Praha-východ**

**Celková cena:** 12.400.000 Kč

**Adresa:** Nad Lesem, Ondřejov, okres Praha-východ

### 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)

<b>Adresa</b>	Nad Lesem, Ondřejov, okres Praha-východ	<b>Typ domu</b>	Patrový
<b>Cena dle kupní smlouvy</b>	12 400 000 Kč	<b>Stav objektu</b>	Dobrý
<b>Kupní smlouva podepsaná dne</b>	03.05.2021	<b>Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>)</b>	332
<b>Číslo řízení</b>	V-6978/2021-209	<b>Plocha užitná</b>	650
<b>Poznámka k ceně</b>	15 000 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně DPH, včetně právního servisu	<b>Podlahová plocha</b>	650
<b>Plocha pozemku (m<sup>2</sup>)</b>	5077	<b>Umístění objektu</b>	Klidná část obce
<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová		

## Slovní popis

Dovolujeme si Vám nabídnout k prodeji dvougenerační rodinný dům o dispozici 7+2 s možností rozdělení na dva samostatné byty. Dům s podlahovou plochou 650 m<sup>2</sup>, rozlehlou zahradou 4745 m<sup>2</sup>, a garáží se 2 parkovacími místy byl postaven v roce 2004. Výhodou je vybavení - Inteligentní systémy pro bezpečnější a příjemnější domov. Nemovitost má 2 nadpodlaží a nachází se v klidné obci Turkovice s dobrou dostupností do Prahy. V přízemí domu se nachází prostorná garáž pro dvě auta, ze které se vchází přímo do domu. Z předsíně vedou vstupy do prádelny s koupelnou, toaletou, tří technických místností a prostorného obývacího pokoje s kuchyní. Francouzská okna v obývacím pokoji umožňují vstup na terasu. Rovněž zde najdeme 2 ložnice se samostatnými koupelnami, toaletu, zimní zahradu s vířivou vanou, fitness, krytý bazén a venkovní gril s posezením. Interiéru dominuje krb a vřetenové schodiště vedoucí do 1. patra. V hořejším podlaží se nachází prostorná hala s šatnou, 3 pokoje (jeden s balkonem), velká koupelna a další velký pokoj s kuchyňským koutem a balkonem. Vybavení nemovitosti splňuje ty nejvyšší požadavky: podlaha z parketů, velkoformátové dlaždice, podlahové topení, ústřední elektrické topení, dveře z dubu, bezpečnostní systém, klimatizaci, vzduchotechniku, centrální vysavač. Zahrada je osazena ovocnými stromy a vybavená vinným sklepem, zavlažovací systém a zahradním domkem, který disponuje kuchyňkou, toaletou a v podkroví možnost ložnice. Nechybí tu ani vinice. Obec Turkovice se nachází 35 km od Prahy po dálnici D1, směr Brno. Okolí vybízí ke krásným procházkám, cyklistice Ladovým krajem. Kompletní občanská vybavenost v obci Mnichovice nebo v obci Ondřejov. Autobusová doprava na Říčany, Mnichovice, Praha (Háje). V Mnichovicích je vlakové nádraží. Podle znaleckého posudku činí cena 29 100 000 CZK.

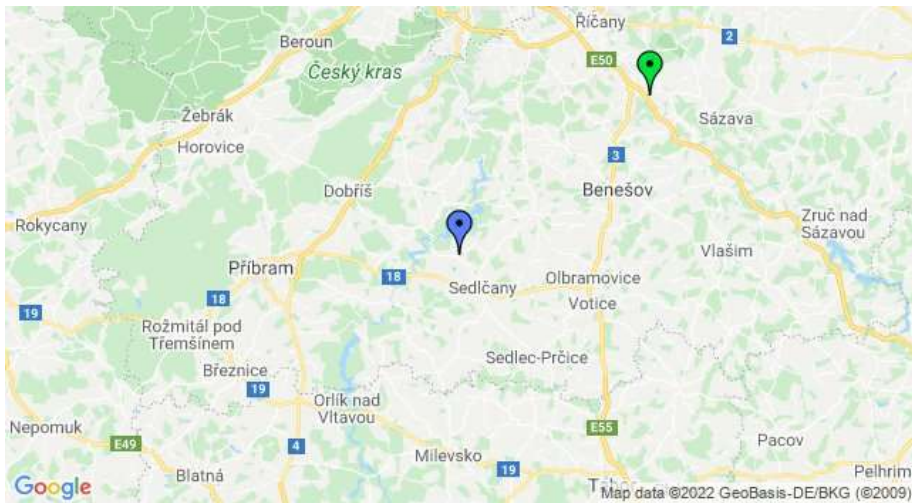
## 4. Fotodokumentace







## 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Srovnávané nemovitosti – zemědělský pozemek

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace

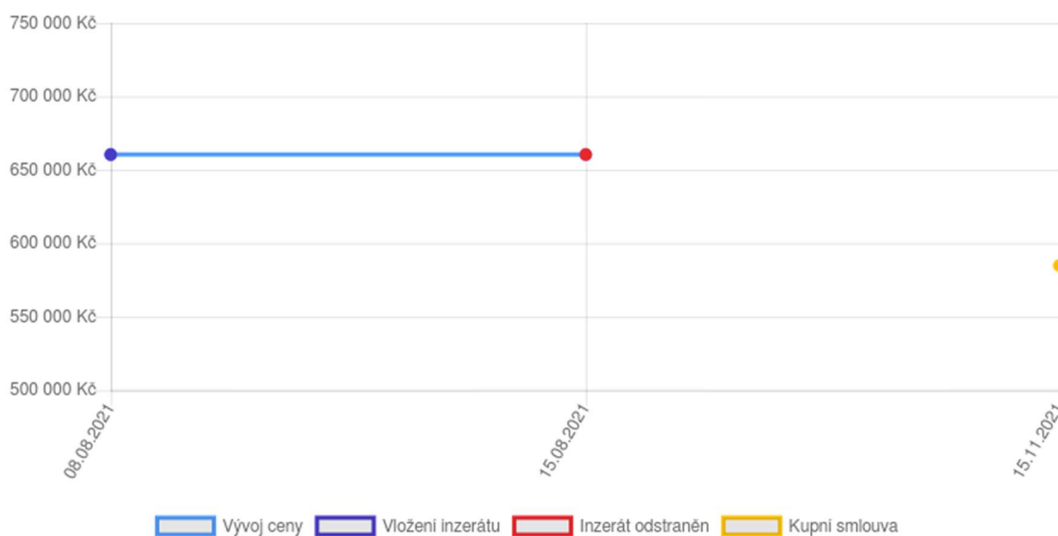


**Prodej, Pozemek, 18867 m<sup>2</sup>, Drevníky, okres Příbram**

**Celková cena: 584.877 Kč**

**Adresa: Drevníky, okres Příbram**

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



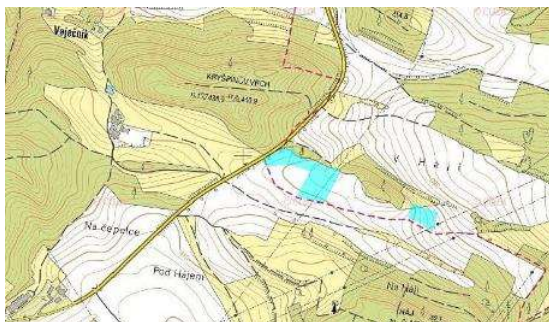
## 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

<b>Adresa</b>	Drevníky, okres Příbram	<b>Číslo řízení</b>	V-11195/2021-211
<b>Cena dle kupní smlouvy</b>	584 877 Kč	<b>Plocha pozemku (m<sup>2</sup>)</b>	18867
<b>Kupní smlouva podepsaná dne</b>	15.11.2021	<b>Současné využití</b>	zemědělská půda

## Slovní popis

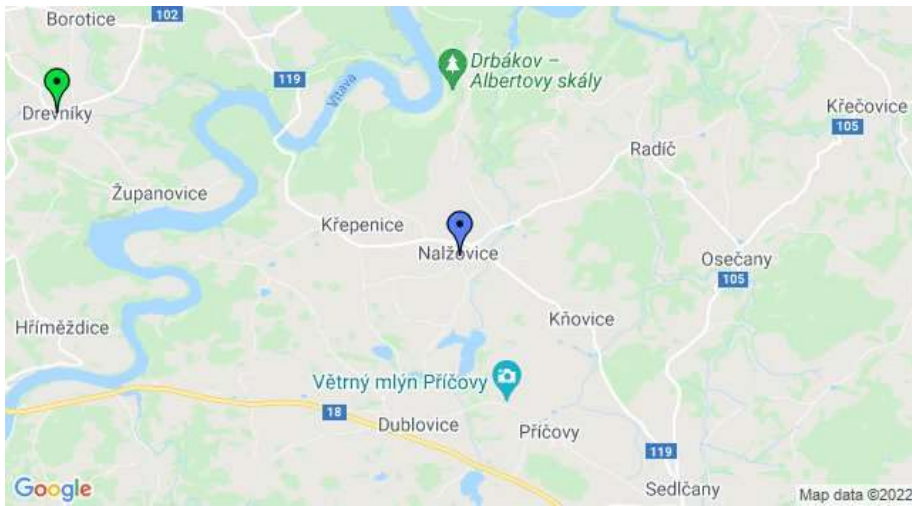
Předmětem nabídky jsou zemědělské pozemky v katastrálních územích Drevníky & Žebrák u Něčína, okres Příbram, kraj Středočeský. Jedná se o: - pozemky ve výlučném vlastnictví parc. č. 722/1, 736/1, 736/4, 737, 748/1 a 1131/5, zapsaných na LV 510, v k.ú. Drevníky, - pozemky ve výlučném vlastnictví parc. č. 171/59 a 171/75, zapsaných na LV 635, v k.ú. Žebrák u Něčína, Celková výměra nabízených pozemků: 18.867 m<sup>2</sup>. Na pozemky je uzavřena pachtovní smlouva s platností do 31. 12. 2025.

## 4. Fotodokumentace





## 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace



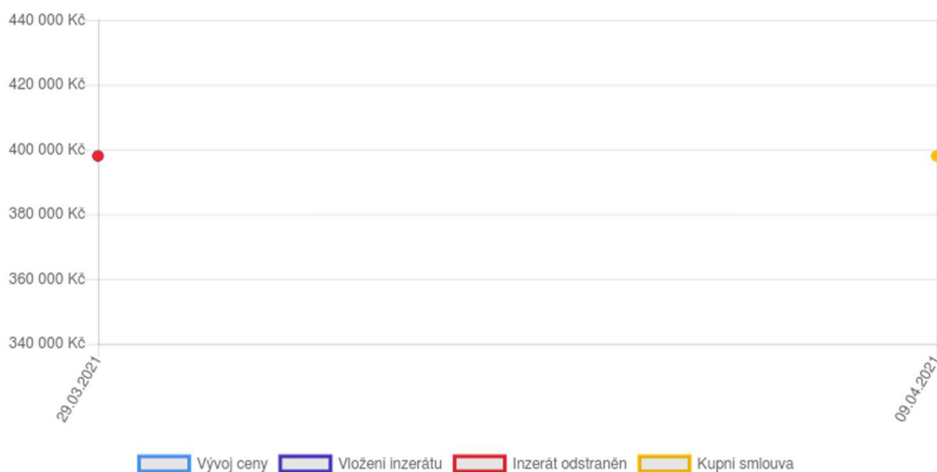
**Prodej, Pozemek, 10718 m<sup>2</sup>, Pičín, okres Příbram**

**Celková cena: 398.000 Kč**

**Adresa: Pičín, okres Příbram**



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



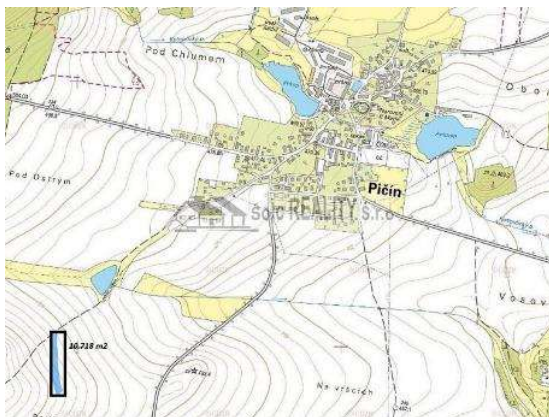
## 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

<b>Adresa</b>	Pičín, okres Příbram	<b>Číslo řízení</b>	V-3271/2021-211
<b>Cena dle kupní smlouvy</b>	398 000 Kč	<b>Plocha pozemku (m<sup>2</sup>)</b>	10718
<b>Kupní smlouva podepsaná dne</b>	09.04.2021	<b>Současné využití</b>	zemědělská půda

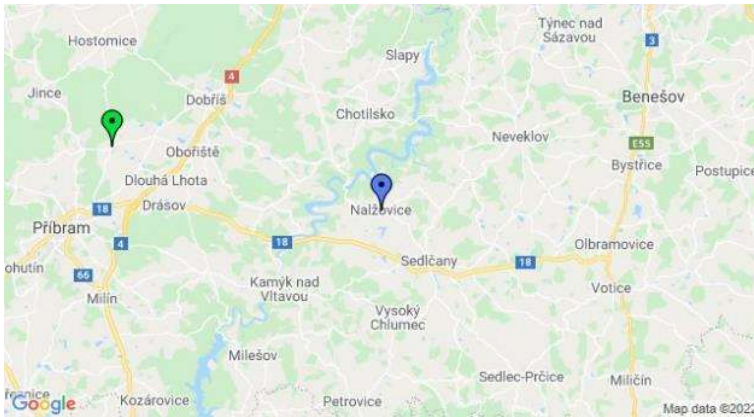
## Slovní popis

Prodej pozemku v Pičíně na Příbramsku: jedná se o podej dvou sousedních pozemků 5647 m<sup>2</sup> a 5071 m<sup>2</sup>. Pozemky se prodávají jako celek 10.718 m<sup>2</sup>. Je k nim přístupová cesta a nachází se cca 200 metrů od rybníka. Nejsou stavební, je však možno je využít jako sad, dále jako výběh pro koně nebo jiná zvířata. Je zde možnost postavit lehké dřevěné zemědělské stavby bez pevného základu. Možnost vyvrtat vlastní studnu. Elektřina není, lze řešit agregátem. Krásné místo!

## 4. Fotodokumentace



## 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

#### 1. Identifikace



**Prodej, Pozemek, 5287 m<sup>2</sup>, Líšnice u Prahy, Líšnice, okres Praha-západ**

**Celková cena: 259.000 Kč**

**Adresa: Líšnice u Prahy, Líšnice, okres Praha-západ**

#### 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)

<b>Adresa</b>	Lišnice u Prahy, Lišnice, okres Praha-západ	<b>Číslo řízení</b>	V-173/2021-210
<b>Cena dle kupní smlouvy</b>	259 000 Kč	<b>Plocha pozemku (m<sup>2</sup>)</b>	5287
<b>Kupní smlouva podepsaná dne</b>	07.01.2021	<b>Současné využití</b>	zemědělská půda

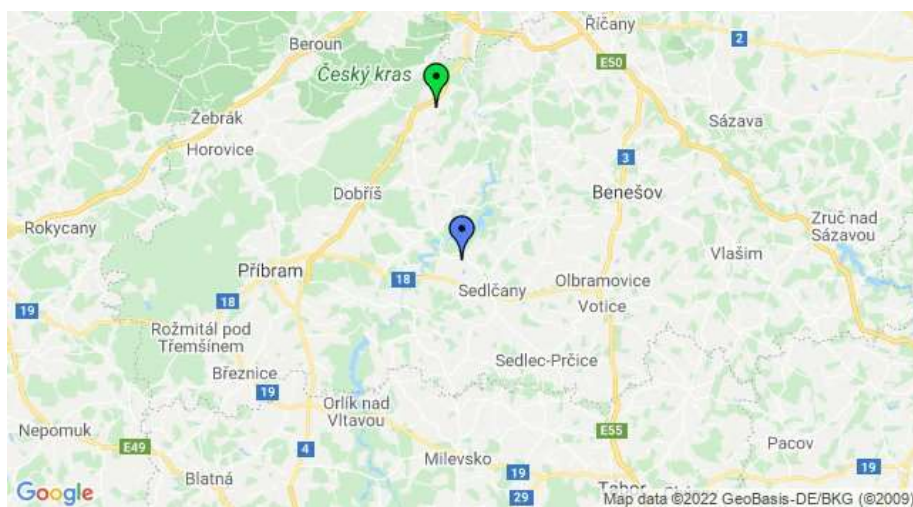
### Slovní popis

Nabízíme k prodeji zemědělský pozemek v kú Lišnice o výměře 5287m<sup>2</sup>. Volné od 1.10.2020.

### 4. Fotodokumentace



### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

### 1. Identifikace

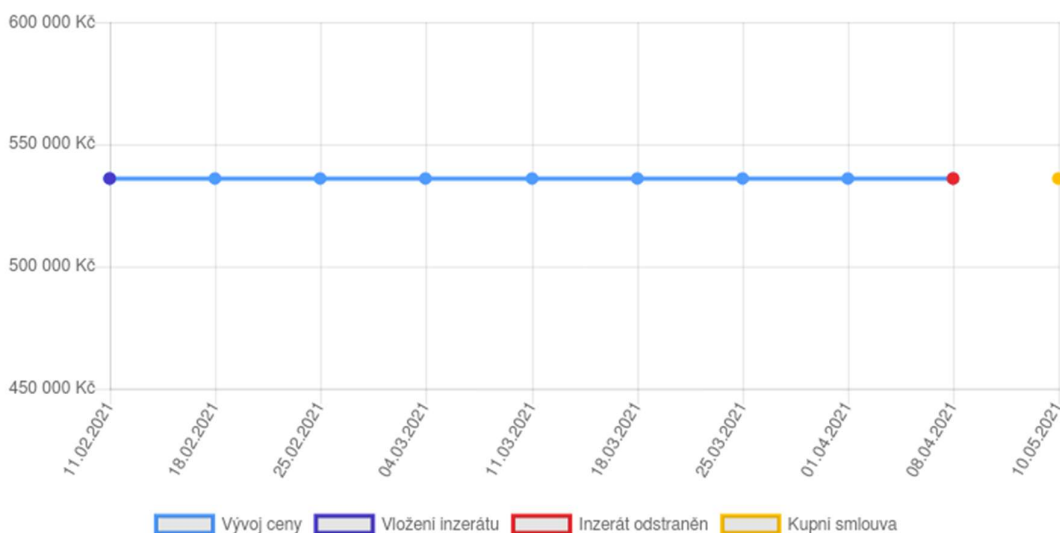


**Prodej, Pozemek, 11916 m<sup>2</sup>, Zahořany, okres Praha-západ**

**Celková cena: 536.000 Kč**

**Adresa: Zahořany, okres Praha-západ**

### 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)

<b>Adresa</b>	Zahořany, okres Praha-západ	<b>Číslo řízení</b>	V-6239/2021-210
<b>Cena dle kupní smlouvy</b>	536 000 Kč	<b>Plocha pozemku (m<sup>2</sup>)</b>	11916
<b>Kupní smlouva podepsaná dne</b>	10.05.2021	<b>Současné využití</b>	zemědělská půda

### Slovní popis

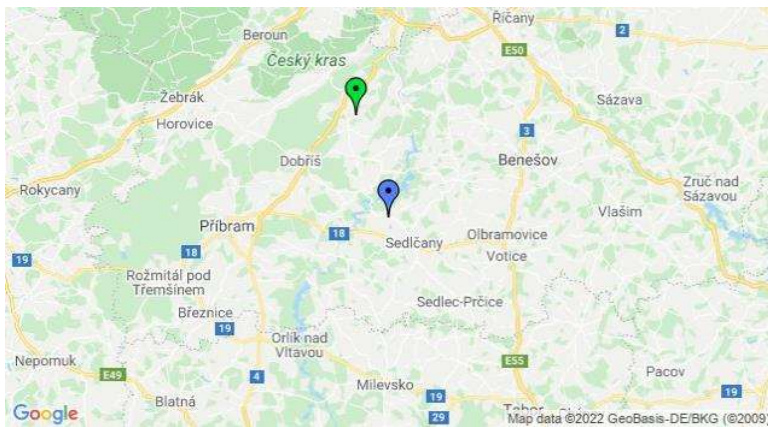
V současné době jsou nabízené pozemky zaříděny jako plochy zemědělské, avšak s možností změny územního plánu ve prospěch výstavby po dohodě s obcí (i s ohledem na nízkou bonitu dané půdy a možnost dalšího rozvoje rezidenčního bydlení). Pozemky jsou bez pachtovní smlouvy.



## 4. Fotodokumentace



## 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

## 1. Identifikace



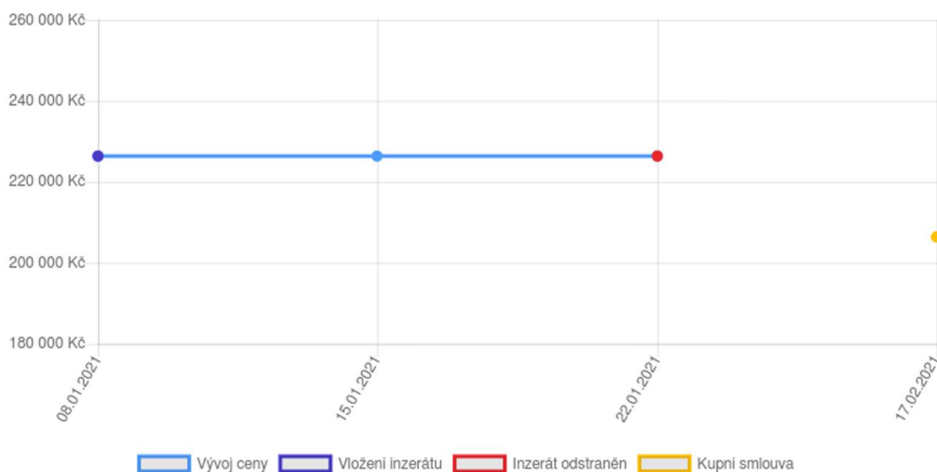
**Prodej, Pozemek, 6658 m<sup>2</sup>, Nesvačily, Bystřice, okres Benešov**

**Celková cena: 206.398 Kč**

**Adresa: Nesvačily, Bystřice, okres Benešov**



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



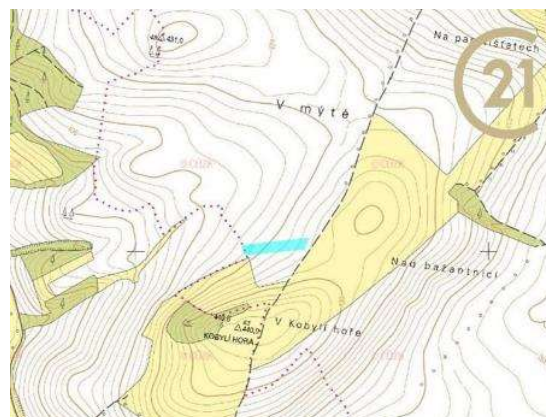
## 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

<b>Adresa</b>	Nesvačily, Bystřice, okres Benešov	<b>Provize</b>	včetně provize
<b>Cena dle kupní smlouvy</b>	206 398 Kč	<b>Plocha pozemku (m2)</b>	6658
<b>Kupní smlouva podepsaná dne</b>	17.02.2021	<b>Současné využití</b>	zemědělská půda
<b>Číslo řízení</b>	V-1395/2021-201		

## Slovní popis

Nabízíme k prodeji zemědělské pozemky v katastrální území Nesvačily u Bystřice. Celková výměra 6 658 m<sup>2</sup>. Předmětem prodeje jsou tři parcely – dvě parcely orné půdy o výměře 4 669 m<sup>2</sup> a 1 341 m<sup>2</sup> a jedna parcela trvalého travního porostu o výměře 648 m<sup>2</sup>. Dvě parcely tvoří celek. Pozemky jsou aktivně obhospodařovány. Bližší informace u realitního makléře.

## 4. Fotodokumentace



## 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost