

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 043367/2023

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad Svitavy JUDr. Igor Olma, soudní exekutor nám. Míru 53/59, 568 02 Svitavy
Číslo jednací:	111 EX 558/21-24
Účel znaleckého posudku:	Ocenění nemovitých věcí pro účely exekučního řízení
Obor, odvětví, specializace:	Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	náměstí Svobody č.p. 221, Dubí, okres Teplice
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	13.07.2023
Zpracováno ke dni:	13.07.2023
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru ekonomika, ceny a odhady - nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 29 stran textu včetně titulního listu a 20 stran příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 31.07.2023

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Usnesením soudního exekutora JUDr. Igora Olmy, Exekutorský úřad Svitavy, ze dne 19.06.2023, č.j. 111 EX 558/21-24, byl ustanoven znalec XP invest, s.r.o. k podání znaleckého posudku, kterým bude určena obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti 17/168 nemovitých věcí a jejich příslušenství, které jsou specifikované v příkaze soudního exekutora č.j. 111 EX 558/21-12 ze dne 13.04.2021, a to

- pozemku parc. č. 73/1 jehož součástí je stavba č.p. 147 - bydlení, parc. č. 73/2, parc. č. 74 na pozemku stojí stavba č.p. 221 - bydlení, parc. č. 75, to vše zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 558, pro katastrální území Mstišov, obec Dubí, okres Teplice;
- pozemku parc. č. 76/1 a parc. č. 78 zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 4, pro katastrální území Mstišov, obec Dubí, okres Teplice.

Obvyklá cena bude určena na dva celky, tak jak odpovídá jednotlivým listům vlastnictví.

2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovitých věcí pro účely exekučního řízení proti povinné Libuši Ferkové, sp. zn. 111 EX 558/21.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek 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: výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří.

NEMExpress AC - program pro oceňování nemovitostí, zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 237/2020 Sb. kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a další související zákony, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům č.p. 221 (dále také jako "nemovitost")
Adresa předmětu ocenění: náměstí Svobody č.p. 221, Dubí, okres Teplice
Kraj: Ústecký kraj
Okres: Teplice
Obec: Dubí
Ulice: náměstí Svobody
Katastrální území: Mstišov
Počet obyvatel: 7 805
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 586,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **1 180,00 Kč/m²**

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření bylo provedeno dne 13.07.2023. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - Libuše Ferková - povinný spoluvlastník.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo (LV 558):

- Bilá Kateřina, Pod hvězdárnou 228/8, Prosetice, 41501 Teplice - podíl 1/168
- Bilý Jiří, Ruská 252/12, Pozorka, 41703 Dubí - podíl 1/168
- Bilý Miroslav, Písečná 2990/3, 41501 Teplice - podíl 1/168
- Ferková Libuše, náměstí Svobody 221, Mstišov, 41703 Dubí - podíl 17/168

- Harvanová Danuše, Štúrova 656/74, Trnovany, 41501 Teplice - podíl 1/56
- Hönigová Karolína Mgr., Trnovanská 1323/53, Trnovany, 41501 Teplice - podíl 7/24
- Juhasová Růžena, Antonína Sovy 631, Teplické Předměstí, 41801 Bílina - podíl 17/168
- Klíma Petr, Havlíčkova 114, 41761 Bystřany - podíl 1/21
- Korpová Monika, č. p. 72, 41724 Jeníkov - podíl 17/168
- Kováčová Magdaléna, M. Švabinského 609, Teplické Předměstí, 41801 Bílina - podíl 17/168
- MI Estate s.r.o., Na Pankráci 310/60, Nusle, 14000 Praha 4 - podíl 17/168
- Wulfová Kvetoslava, U Radnice 229, Neštětice, 40331 Ústí nad Labem - podíl 17/168
- Yanka studio s.r.o., Bartoškova 1411/20, Nusle, 14000 Praha 4 - podíl 1/56

Nemovitosti (LV 558):

Pozemek parc. č. 73/1 jehož součástí je stavba č.p. 147 - bydlení, parc. č. 73/2, parc. č. 74 na pozemku stojí stavba č.p. 221 - bydlení, parc. č. 75, to vše zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 558, pro katastrální území Mstišov, obec Dubí, okres Teplice.

Vlastnické právo (LV 4):

Bílá Kateřina, Pod hvězdárnou 228/8, Prosetice, 41501 Teplice - podíl 1/168

- Bílý Jiří, Ruská 252/12, Pozorka, 41703 Dubí - podíl 1/168
- Bílý Miroslav, Písečná 2990/3, 41501 Teplice - podíl 1/168
- Ferková Libuše, náměstí Svobody 221, Mstišov, 41703 Dubí - podíl 17/168
- Harvanová Danuše, Štúrova 656/74, Trnovany, 41501 Teplice - podíl 1/56
- Hönigová Karolína Mgr., Trnovanská 1323/53, Trnovany, 41501 Teplice - podíl 13/42
- Juhasová Růžena, Antonína Sovy 631, Teplické Předměstí, 41801 Bílina - podíl 17/168
- Klíma Petr, Havlíčkova 114, 41761 Bystřany - podíl 1/21
- Korpová Monika, č. p. 72, 41724 Jeníkov - podíl 17/168
- Kováčová Magdaléna, M. Švabinského 609, Teplické Předměstí, 41801 Bílina - podíl 17/168
- MI Estate s.r.o., Na Pankráci 310/60, Nusle, 14000 Praha 4 - podíl 17/168
- Wulfová Kvetoslava, U Radnice 229, Neštětice, 40331 Ústí nad Labem - podíl 17/168

Nemovitosti (LV 4):

Pozemky parc. č. 76/1 a parc. č. 78 zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 4, pro katastrální území Mstišov, obec Dubí, okres Teplice

4. Dokumentace a skutečnost

Upozornění na nesoulad skutečného stavu se stavem zapsaným v katastru nemovitostí:

V katastru nemovitostí je na parcele č. 73/1 zapsána stavba objektu k bydlení č.p. 147, na pozemku se však tato stavba nenachází.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis objektu č.p. 221:

Jedná se o dvoupodlažní stavbu obdélníkového půdorysu, objekt pravděpodobně není podsklepen, založení se předpokládá kamenné, případně kamenné s mělkým založením, svislé konstrukce v části ze smíšeného zdiva, v části cihelné. Objektu chybí střešní konstrukce, která byla v minulosti pravděpodobně sedlová, nyní je strop 2.NP zaklopen provizorně různými deskami nebo lepenkou apod. V zadní části objektu torzo okapů a svodů z pozinkovaného plechu. Fasádní omítky jsou vápenocementové, okna dřevěná zdvojená, případně kastlová.

Stropy dřevěné trámové s rovným podhledem. Vnitřní omítky jsou vápenocementové. Vnitřní vybavení poničené, v části je dům užíván, zde kuchyňské vybavení tvoří kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, kombinovaný sporák. Vybavení koupelny bylo odstraněno, v koupelně pouze WC mísa. Interiérové dveře jsou dřevěné, zárubně jsou ocelové a dřevěné, vchodové dveře jsou dřevěné.

Stáří stavby je odhadováno nejméně na 100 a více let.

Vzhledem ke špatnému až havarijnímu stavu domu nebylo možné vstupovat do převážné části domu, proto jsou výměry určeny podle zastavěné plochy domu a jeho podlažnosti. Užitná plocha domu se určuje do 200 m².

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

Podlahy v objektu prkenné, v části kryté linem. V části domu betonové, v koupelně s keramickou dlažbou.

Napojení na inženýrské sítě, vytápění a ohřev TUV:

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 V a je dodávána z rozvodné sítě. Stavba je napojena na obecní vodovod. Svod splašků je řešen do vybírací žumpy. Vytápění je řešeno lokálně kamny, ohřev TUV není řešen.

Stavebně technický stav a vady rodinného domu:

Stavebně technický stav domu je špatný až havarijní. Všechny konstrukční prvky stavby jsou zcela za hranicí životnosti, nebo jsou poškozené. Na objektu již mnoho let zcela chybí střešní konstrukce a do objektu silně zatéká. Z tohoto důvodu se propadají stropy stavby a dům je prakticky neobyvatelný. Na obvodové zdivu jsou patrné vertikální praskliny, které mohou narušovat statiku stavby. Vnitřní součásti a vybavení je poničené, nefunkční, případně udržované jen pro nejnutnější užívání, jelikož část objektu je i přes havarijní stav užívána povinnou. Stavba je určena ke kompletní rozsáhlé rekonstrukci. Výslovně doporučujeme provést statické posouzení stavby.

Stavebně technický stav je hodnocen na základě vizuálního posouzení stavby. Na stavebně technický stav zaklopených konstrukcí nebo konstrukcí, jejichž stav nelze bezdemontážní technikou zjistit, je usuzováno nepřímou. Stavebně technický stav objektu se pro účely ocenění určuje jako špatný.

Popis pozemku, oplocení a trvalé porosty:

Celková výměra pozemků zapsaných na LV 558 a oceňovaných ve funkčním celku se stavbou č.p. 221, tedy parc. č. 73/1, parc. č. 73/2, parc. č. 74 a parc. č. 75 činí 1362 m².

Pozemky jsou neoplocené - respektive případné oplocení náleží k sousedním parcelám. Sklon je mírně svažité. Na pozemcích listnaté porosty, případně náletové porosty, keře apod.

Vedlejší stavby, garáže, případně další venkovní úpravy:

Na pozemku parc. č. 73/1 se nachází vedlejší stavby, jedná se o kolny, přístřešky a kurníky, dále altán, vše jednoduché dřevěné konstrukce v dožitém stavu.

Pozemky na LV č. 4:

Celková výměra pozemků zapsaných na LV 4 a oceňovaných samostatným určením, tedy parc. č. 76/1 a parc. č. 78 je 4290 m². Jedná se o pozemky územním plánem regulované jako „B - plochy bydlení“. Přes pozemek parc. č. 78 je v územním plánu vyznačen biokoridor, a dále dopravní koridor, který také zasahuje částečně na parc. č. 76/1. Mírně svažité pozemky s listnatými porosty v části. Přístup je možný přes nezpevněné obecní pozemky. Inženýrské sítě na pozemcích nejsou, nejsou ani v dosahu.

Širší vztahy:

Situačně jsou nemovitosti v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí obce (místní část Mstíšov), charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V obci je dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody, v obci je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět, nenachází se zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v bezprostřední blízkosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde pouze zastávka autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku. Obec se zvýšeným indexem kriminality.

6. Věcná práva, omezení a jiné zápisy na listu vlastnictví

Na listu vlastnictví č. 558 a č. 4 jsou zapsána omezení vlastnického práva a jiné záznamy (zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu, zástavní právo soudcovské, dražební vyhláška, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, nařízení exekuce - Bilý Jiří, nařízení exekuce - Bilý Miroslav, nařízení exekuce - Harvanová Danuše, nařízení exekuce - Juhasová Růžena, nařízení exekuce - Korpová Monika, nařízení exekuce - Kováčová Magdaléna, nařízení exekuce - Wulfová Kvetoslava, zahájení exekuce - Bilý Jiří, zahájení exekuce - Bilý Miroslav, zahájení exekuce - Ferková Libuše, zahájení exekuce - Harvanová Danuše, zahájení exekuce - Juhasová Růžena, zahájení exekuce - Kováčová Magdaléna, zahájení exekuce - Wulfová Kvetoslava, změna výměr obnovou operátu, změna číslování parcel), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.

Tabulkový popis (LV 558)		
Popis objektu	Typ rodinného domu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	2
	Podsklepení	nezjištěno - předpoklad: ne
	Dům byl postaven v roce	stáří odhadem 100 nebo více let
	Rozsah rekonstrukce domu	---
	Základy	kamenné
	Konstrukce	smíšená
	Tloušťka obvodové konstrukce	cca do 45 cm
	Stropy	dřevěné trámové
	Střecha	střecha chybí
	Krytina střechy	---
	Klempířské prvky	pouze v části, pozinkované
	Vnější omítky	vápenocementové
	Vnitřní omítky	vápenocementové
	Vady domu	okna: prvek v dezolátním stavu, poškozený prvek, zastaralý prvek rozvody: prvek v dezolátním stavu, poškozený prvek, zastaralý prvek vybavení: prvek v dezolátním stavu, poškozený prvek, zastaralý prvek podlahy: poškozený prvek, zastaralý prvek, prvek v dezolátním stavu střecha: prvek chybí zdívo: poškozený prvek
Popis součástí, vybavení a dalších vlastností	Dispozice	nezjištěno - předpoklad: dvougenerační
	Typ oken	dřevěná zdvojená, kastlová
	Koupelna(y)	chybí
	Toaleta(y)	klasická toaleta
	Vstupní dveře	dřevěné
	Typ zárubní	ocelové, dřevěné
	Vnitřní dveře	dřevěné
	Osvětlovací technika	lustry nebo chybí
	Popis místností a rozměry v m²	Podlahová plocha určená 200,00 m²
	Elektřina	230V
	Vodovod	vodovod

	Svod splašek	vybírací žumpa
	Plynovod	ne
	Řešení vytápění v domě	kamna lokální, chybí
	Topná tělesa	ne
	Řešení ohřevu vody v domě	ne
	Podlahy v domě	místnosti: prkenná podlaha, lino koupelna, wc: keramická dlažba
	Popis stavu	špatný - havarijní
Popis pozemku	Velikost pozemku	1362 m ²
	Trvalé porosty	listnaté porosty v části
	Vedlejší stavby	kolny, přístřešky a kurníky, altán
	Sklon pozemku	mírně svažité
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k objektu	přístupová cesta
Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí obce
	Vybavenost	dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody; 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 je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního využití; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; 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	obec se zvýšeným indexem kriminality
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	
	Další informace	Na listu vlastnictví jsou k oceňovanému spoluvlastnickému podílu zapsána omezení vlastnického práva a jiné záznamy (zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu, zástavní právo soudcovské, dražební vyhláška, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, nařízení exekuce - Bilý Jiří, nařízení exekuce - Bilý Miroslav, nařízení exekuce - Harvanová Danuše, nařízení exekuce - Juhasová Růžena,

		nařízení exekuce - Korpová Monika, nařízení exekuce - Kováčová Magdaléna, nařízení exekuce - Wulfová Kvetoslava, zahájení exekuce - Bílý Jiří, zahájení exekuce - Bílý Miroslav, zahájení exekuce - Ferková Libuše, zahájení exekuce - Harvanová Danuše, zahájení exekuce - Juhasová Růžena, zahájení exekuce - Kováčová Magdaléna, zahájení exekuce - Wulfová Kvetoslava, změna výměr obnovou operátu, změna číslování parcel), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.
--	--	---

7. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 13.07.2023 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:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

Ve smyslu ust. § 1a vyhlášky č. 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška), v platném znění, se určuje obvyklá cena porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Pro určení obvyklé ceny je použita metoda přímého porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci BRADÁČ, A. a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016. ISBN 978-80-7204-930-1 (vč. pozdějších vydání).

Ve smyslu ust. § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění se spolu s určením obvyklé ceny určuje cena zjištěná, a to postupem podle § 2 a násl. vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění.

D. POSUDEK

Ocenění cenou zjištěnou dle oceňovacího předpisu

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., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	IV	-0,02
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - prodej podílu	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,017}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,940}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,08
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,960}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,976}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,902}$$

1. Oceňované nemovitosti LV 558

1.1. pozemky

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku $v_p = 1\,362,00 \text{ m}^2$

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

$$R = (200 + 0,8 * 1\,362,00) / 1\,362,00 = \mathbf{0,947}$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,940}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,960}$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 0,940 * 1,000 * 0,960 = 0,902$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění		Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1		1 180,-	0,902		1 064,36
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	73/1	282	1 064,36	
	Redukční koeficient R = 0,947			1 007,95	284 241,90
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná plocha	73/2	241	1 064,36	
	Redukční koeficient R = 0,947			1 007,95	242 915,95
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	74	154	1 064,36	
	Redukční koeficient R = 0,947			1 007,95	155 224,30
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	75	685	1 064,36	
	Redukční koeficient R = 0,947			1 007,95	690 445,75
Stavební pozemky - celkem			1 362		1 372 827,90

1.2. Stavba č.p. 221

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	s plochou střechou
Počet nadzemních podlaží:	se dvěma nadzemními podlažími
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1121
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
Vrchní stavba	13,90*10,50 =	145,95	6,00 m
		145,95 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	Vrchní stavba (13,90*10,50)*(6,00) =	875,70
Obestavěný prostor - celkem:		875,70 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	7,10	100	0,46	3,27
2. Zdivo	S	22,30	100	1,00	22,30
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Střecha	C	5,20	100	0,00	0,00
5. Krytina	C	3,20	100	0,00	0,00
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100	1,00	0,80
7. Vnitřní omítky	S	6,20	100	1,00	6,20
8. Fasádní omítky	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnější obklady	C	0,40	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	C	2,30	100	0,00	0,00
11. Schody	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,10	100	1,00	1,10
16. Vytápění	P	4,40	100	0,46	2,02
17. Elektroinstalace	S	4,10	100	1,00	4,10
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,00	100	1,00	3,00
20. Zdroj teplé vody	C	1,80	100	0,00	0,00
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	2,80	100	1,00	2,80
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	P	5,10	100	0,46	2,35
25. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40
26. Ostatní	C	3,60	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					73,44
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7344

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	P	7,10	100,00	0,46	3,27	4,46	100	150	66,67	2,9735
2. Zdivo	S	22,30	100,00	1,00	22,30	30,37	100	105	95,24	28,9244
3. Stropy	S	8,40	100,00	1,00	8,40	11,44	100	100	100,00	11,4400
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100,00	1,00	0,80	1,09	100	100	100,00	1,0900
7. Vnitřní omítky	S	6,20	100,00	1,00	6,20	8,44	100	100	100,00	8,4400
8. Fasádní omítky	S	3,10	100,00	1,00	3,10	4,22	100	100	100,00	4,2200
11. Schody	S	2,40	100,00	1,00	2,40	3,27	100	105	95,24	3,1143
12. Dveře	S	3,30	100,00	1,00	3,30	4,49	100	100	100,00	4,4900
13. Okna	S	5,20	100,00	1,00	5,20	7,08	100	100	100,00	7,0800
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100,00	1,00	2,20	3,00	100	100	100,00	3,0000
15. Podlahy ostatních místností	S	1,10	100,00	1,00	1,10	1,50	100	100	100,00	1,5000
16. Vytápění	P	4,40	100,00	0,46	2,02	2,75	100	100	100,00	2,7500
17. Elektroinstalace	S	4,10	100,00	1,00	4,10	5,58	100	100	100,00	5,5800
19. Rozvod vody	S	3,00	100,00	1,00	3,00	4,08	100	100	100,00	4,0800
22. Kanalizace	S	2,80	100,00	1,00	2,80	3,81	100	100	100,00	3,8100
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,68	100	100	100,00	0,6800
24. Vnitřní vybavení	P	5,10	100,00	0,46	2,35	3,20	100	100	100,00	3,2000
25. Záchod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,54	100	100	100,00	0,5400
Opotřebení:									96,9 %	

Ocenění

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

= 2 150,-

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 0,7344

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

* 1,0000

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

* 2,8220

Základní cena upravená [Kč/m³]

= **4 455,83**

Plná cena: 875,70 m³ * 4 455,83 Kč/m³

= **3 901 970,33 Kč**

Koeficient opotřebení: (1 - 96,9 % / 100)

* 0,031

Nákladová cena stavby CS_N

= **120 961,08 Kč**

Koeficient pp

* 0,902

Cena stavby CS

= **109 106,89 Kč**

Stavba č.p. 221 - zjištěná cena

= **109 106,89 Kč**

1.3. Kolna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

typ F

Svislá nosná konstrukce:

dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová

Podsklepení:

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

Podkroví:

nemá podkroví

Krov:

neumožňující zřízení podkroví

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1274

Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
Vrchní stavba	3,00*2,80 =	8,40	2,40 m
		8,40 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	Vrchní stavba (3,00*2,80)*(2,40) =	20,16
Obestavěný prostor - celkem:		20,16 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	C	8,30	100	0,00	0,00
2. Obvodové stěny	S	31,90	100	1,00	31,90
3. Stropy	S	21,20	100	1,00	21,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,10	100	1,00	11,10
6. Klempířské práce	S	1,60	100	1,00	1,60
7. Úprava povrchů	S	6,00	100	1,00	6,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
10. Okna	C	1,40	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	10,80	100	1,00	10,80
12. Elektroinstalace	C	4,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					86,30
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8630

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	970,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,8630
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,7380

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 292,01
Plná cena: 20,16 m ³ * 2 292,01 Kč/m ³	=	46 206,92 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 40 = 100,0 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$ **Nákladová cena stavby CS_N****Koeficient pp****Cena stavby CS****Kolna - zjištěná cena**

*	0,150
=	6 931,04 Kč
*	0,902
=	6 251,80 Kč
=	6 251,80 Kč

1.4. Pergola tunelová dřevěná z hranolů a fošen**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18:

32.1. Pergola tunelová dřevěná z hranolů a fošen

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

242

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:3,00*3,50 = 10,50 m² zastavěné plochy**Ocenění**Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 1 450,-

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

* 1,0000

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

* 3,1370

Základní cena upravená [Kč/m²]= **4 548,65****Plná cena:** 10,50 m² * 4 548,65 Kč/m²= **47 760,83 Kč****Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 10 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 10 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 10 / 10 = 100,0 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$ **Nákladová cena stavby CS_N****Koeficient pp****Cena stavby CS****Pergola tunelová dřevěná z hranolů a fošen - zjištěná cena**

*	0,150
=	7 164,12 Kč
*	0,902
=	6 462,04 Kč
=	6 462,04 Kč

1.5. Přístřešky**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Vedlejší stavba § 16:

typ G

Svislá nosná konstrukce:

přístřešky

Podsklepení:

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1274
Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
Vrchní stavba	2,40*1,30 =	3,12	2,00 m
		3,12 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	Vrchní stavba (2,40*1,30)*(2,00) =	6,24
Obestavěný prostor - celkem:		6,24 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Obvodové stěny	S	31,00	100	1,00	31,00
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	S	33,50	100	1,00	33,50
5. Krytina	S	12,80	100	1,00	12,80
6. Klempířské práce	S	4,20	100	1,00	4,20
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	<u>2,7380</u>

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 053,50
Plná cena: 6,24 m ³ * 2 053,50 Kč/m ³	=	12 813,84 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 30 / 30 = 100,0 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

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

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	1 922,08 Kč
*	0,902
=	1 733,72 Kč
=	1 733,72 Kč

Přístřešky - zjištěná cena

1.6. Přípojka vody

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

1.1.1. Přípojka vody DN 25 mm

2222

Délka:

10,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

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

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

Základní cena upravená cena [Kč/m]

=	340,-
*	1,0000
*	3,0700
=	1 043,80
=	10 438,- Kč

Plná cena: 10,00 m * 1 043,80 Kč/m

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 60 / 60 = 100,0 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

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

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	1 565,70 Kč
*	0,902
=	1 412,26 Kč
=	1 412,26 Kč

Přípojka vody - zjištěná cena

1.7. Žumpa z monolitického i montovaného betonu

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

2.3.1. Žumpa z monolitického i montovaného betonu

2223

Výměra:

5,00 m³ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m³]

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

=	2 300,-
*	1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0190
Základní cena upravená cena [Kč/m ³]	=	6 943,70
Plná cena: 5,00 m ³ * 6 943,70 Kč/m ³	=	34 718,50 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 100 / 100 = 100,0 \%$
 Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %
 Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N	*	0,150
Koeficient pp	=	5 207,77 Kč
Cena stavby CS	*	0,902
	=	4 697,41 Kč

Žumpa z monolitického i montovaného betonu - zjištěná cena = **4 697,41 Kč**

1.8. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v zemi

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 3.1.1. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v zemi

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2224

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 10,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	140,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8590
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	400,26
Plná cena: 10,00 m * 400,26 Kč/m	=	4 002,60 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 60 / 60 = 100,0 \%$
 Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %
 Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N	*	0,150
Koeficient pp	=	600,39 Kč
Cena stavby CS	*	0,902
	=	541,55 Kč

Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v zemi - zjištěná cena = **541,55 Kč**

1.9. Porosty

Nelesní porosty: § 44

LMX - ostatní měkké listnáče (LMX - ostatní měkké listnáče)

stáří S = 60 roků

relativní výšková bonita: 5

srovnávací bonita: 5

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 100 m ² * 16,63 Kč/m ²	=	1 663,-
součinitel srovnávací bonity	*	1,15
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	100,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{SV} :	*	2,50
Koeficient typu zeleně K _Z :	*	0,75
Koeficient vegetační pokrývnosti K _{VP}	*	0,50
LMX - ostatní měkké listnáče celkem	=	1 792,92 Kč

Celkem - nelesní porosty dle § 44	=	1 792,92 Kč
-----------------------------------	---	-------------

Porosty - zjištěná cena celkem = **1 792,92 Kč**

Oceňované nemovitosti LV 558 - rekapitulace

1.1. Pozemky:

1 372 827,90 Kč

Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Stavba č.p. 221	109 106,89 Kč
1.3. Kolna	6 251,80 Kč
1.4. Pergola tunelová dřevěná z hranolů a fošen	6 462,04 Kč
1.5. Přístřešky	1 733,72 Kč
1.6. Přípojka vody	1 412,26 Kč
1.7. Žumpa z monolitického i montovaného betonu	4 697,41 Kč
1.8. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm ² v zemi	541,55 Kč
1.9. Porosty	1 792,92 Kč

Stavby a porosty na pozemku - celkem	+	131 998,59 Kč
--------------------------------------	---	----------------------

Oceňované nemovitosti LV 558 - zjištěná cena celkem = **1 504 826,49 Kč**

2. Oceňované nemovitosti LV 4

2.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = **0,940**

Index polohy pozemku I_P = **0,960**

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Celkový index I = $I_T * I_o * I_P = 0,940 * 1,000 * 0,960 = 0,902$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	1 180,-	0,902	0,300	319,31

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	trvalý travní porost	76/1	3 524	319,31	1 125 248,44
§ 9 odst. 4 a)	trvalý travní porost	78	766	319,31	244 591,46
Stavební pozemky - celkem			4 290		1 369 839,90

2.2. Porosty

Nelesní porosty: § 44

LMX - ostatní měkké listnáče (LMX - ostatní měkké listnáče)

stáří S = 60 roků

relativní výšková bonita: 5

srovnávací bonita: 5

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 500 m ² * 16,63 Kč/m ²	=	8 315,-
součinitel srovnávací bonity	*	1,15
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	100,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{SV} :	*	2,50
Koeficient typu zeleně K _Z :	*	0,75
Koeficient vegetační pokrývnosti K _{VP}	*	0,50
LMX - ostatní měkké listnáče celkem	=	8 964,61 Kč

Celkem - nelesní porosty dle § 44	=	8 964,61 Kč
-----------------------------------	---	-------------

Porosty - zjištěná cena celkem	=	8 964,61 Kč
---------------------------------------	---	--------------------

Oceňované nemovitosti LV 4 - rekapitulace

2.1. Pozemky:

1 369 839,90 Kč

Oceňované nemovitosti LV 4 - zjištěná cena celkem

= 1 378 804,51 Kč

Rekapitulace dle oceňovacího předpisu

1. Oceňované nemovitosti LV 558	1 504 826,- Kč
1.1. Oceňované pozemky	1 372 827,90 Kč
1.2. Stavba č.p. 221	109 107,- Kč
1.3. Kolna	6 252,- Kč
1.4. Pergola tunelová dřevěná z hranolů a fošen	6 462,- Kč
1.5. Přístřešky	1 734,- Kč
1.6. Přípojka vody	1 412,- Kč
1.7. Žumpa z monolitického i montovaného betonu	4 697,- Kč
1.8. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm ² v zemi	542,- Kč
1.9. Porosty	1 793,- Kč
	= 1 504 826,- Kč
2. Oceňované nemovitosti LV 4	1 378 805,- Kč
2.1. Oceňované pozemky	1 369 839,90 Kč
2.2. Porosty	8 965,- Kč
	= 1 378 805,- Kč

Ocenění porovnávací metodou

Metoda přímého porovnání

Metoda přímého porovnání pomocí indexů je založena na principu porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi realizovanými ve srovnatelné 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 určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům náměstí Svobody č.p. 221, Dubí, okres Teplice

náměstí Svobody č.p. 221, Dubí, okres Teplice						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - vnitřní součásti, vybavení	K6 - vedlejší stavby, garáže, jiné
Oceňovaný objekt	náměstí Svobody č.p. 221, Dubí, okres Teplice	200 m ²	špatný	1362 m ²	poničené, chybějící, dožité	altán, kolny, kumíky - dožitý stav
1	Mrzlíče č.p. 16, Hrobčice, okres Teplice	50 m ²	před rekonstrukcí	655 m ²	dožité nebo chybějící	kůlna - dožitý stav
2	Důl Pavel č.p. 793, Litvínov, okres Most	146 m ²	před rekonstrukcí	1120 m ²	dožité nebo chybějící	garáž s kolnou
3	Sedlec č.p. 39, okres Litoměřice	70 m ²	před rekonstrukcí	271 m ²	dožité a chybějící	nejdou

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. úpravy cen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 vnitřní součásti, vybavení	K6 vedlejší stavby, garáže, jiné	K1 x ... x K6	Cena oceňovaná o objektu odvozená ze srovnání
1	690 000,00 Kč	1	690 000,00 Kč	0.95	0.85	2	0.86	1.05	1	1.458345	473 139,07 Kč
2	1 540 000,00 Kč	1	1 540 000,00 Kč	1.05	0.95	2	0.95	1.05	1.05	2.089513125	737 013,80 Kč
3	780 000,00 Kč	1	780 000,00 Kč	0.94	0.87	2	0.78	1	0.99	1.26301032	617 572,15 Kč
Celkem průměr									609 242,00 Kč		
Minimum									473 139,07 Kč		
Maximum									737 013,80 Kč		
Směrodatná odchylka - s									132 134,46 Kč		
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s									477 107,54 Kč		
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s									741 376,46 Kč		
K1 - Koeficient úpravy: lokalita											
K2 - Koeficient úpravy: podlahová plocha											
K3 - Koeficient úpravy: stav											
K4 - Koeficient úpravy: plocha pozemku											
K5 - Koeficient úpravy: vnitřní součásti, vybavení											
K6 - Koeficient úpravy: vedlejší stavby, garáže, jiné											
Koeficient redukce na pramen cen - u inzerce přiměřeně nižší											

Podrobnou analýzou byla určena výše uvedená množina porovnávaných vzorků. Z množiny použitých vzorků nebylo nutné vyloučit žádný vzorek použitý do porovnání.

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách. K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikost objektu. K3 diferencuje případné rozdíly ve stavebně technickém stavu objektu. K4 diferencuje rozdíly ve velikosti pozemku. K5 zohledňuje další popsané vlastnosti, zejména kvalitu vnitřních součástí a vybavení objektu, příslušenství apod. K6 zohledňuje rozsah a provedení vedlejších staveb a garáží, případně dalších uvedených skutečností.

Porovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je porovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

= 609 242 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

609 000 Kč

Pozemek parc. č. 76/1, 78 v katastrálním území Mstišov

Mstišov, Dubí, okres Teplice					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - ostatní
Oceňovaný objekt	Mstišov, Dubí, okres Teplice	4290 m ²	B - plochy bydlení dle ÚP	ne	přístup přes obecní nezpevněné pozemky
1	Mstišov, Dubí, okres Teplice	27974 m ²	B - plochy bydlení dle ÚP	ne	přístup je možné zřídit ze zpevněné komunikace
2	Vrchoslav, Krupka, okres Teplice	2493 m ²	plochy bydlení	všechny sítě na hranici pozemku	přístup ze zpevněné komunikace
3	Vrchoslav, Krupka, okres Teplice	1192 m ²	plochy bydlení	ne, v dosahu, možno vést přes pozemek	přístup ze zpevněné silnice
4	Unčín, Krupka, okres Teplice	1479 m ²	plochy bydlení	na hranici pozemku všechny sítě	přístup z obecní zpevněné komunikace

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. úpravy cen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 ostatní	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	332,69 Kč	1.34	445,81 Kč	1	0.5	1	1	1.2	0.6	743,02 Kč
2	1 684,72 Kč	1.2	2 021,66 Kč	1.1	1.3	1	1.5	1.2	2.574	785,42 Kč
3	796,98 Kč	1.2	956,38 Kč	1.1	1.4	1	1.2	1.2	2.2176	431,27 Kč
4	1 555,10 Kč	1.49	2 317,11 Kč	1.1	1.4	1	1.5	1.2	2.772	835,90 Kč
Celkem průměr								698,90 Kč		
Minimum								431,27 Kč		
Maximum								835,90 Kč		
Směrodatná odchylka - s								182,42 Kč		
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s								516,48 Kč		
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s								881,32 Kč		
K1 - Koeficient úpravy: lokalita										
K2 - Koeficient úpravy: plocha pozemku										
K3 - Koeficient úpravy: účel užití										
K4 - Koeficient úpravy: inženýrské sítě										
K5 - Koeficient úpravy: ostatní										
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší										

Podrobnou analýzou byla určena výše uvedená množina porovnávaných vzorků. Z množiny použitých vzorků nebylo nutné vyloučit žádný vzorek použitý do porovnání.

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách. K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikost pozemků. K3 diferencuje případné rozdíly v možnostech využití pozemku. K4 diferencuje rozdíly v dostupnosti a možnostech napojení na inženýrské sítě. K5 diferencuje rozdíly dalších popsanych vlastností.

Koeficient úpravy cen: do porovnání byly použité vzorky, od jejichž prodeje uplynulo více než 12 měsíců, proto byly vstupní ceny upravené koeficientem růstu cen nemovitostí, podle dat „HB index“, následovně:

$$I_r(\%) = \frac{(I_2 - I_1)}{I_1} \cdot 100$$

HB index (index Q1 2010 = 100)		
I ₁	Index Q3 2021	215,9
I ₂	Index Q1 2023	289,4
=	Rozdíl výpočet	0,340
I _r	Index růstu cen	34,0%

HB index (index Q1 2010 = 100)		
I ₁	Index Q1 2021	194,8
I ₂	Index Q1 2023	289,4
=	Rozdíl výpočet	0,486
I _r	Index růstu cen	48,6%

HB index (index Q1 2010 = 100)		
I ₁	Index Q1 2022	240,9
I ₂	Index Q1 2023	289,4
=	Rozdíl výpočet	0,201
I _r	Index růstu cen	20,1%

Porovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je porovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

$$\begin{array}{r}
 698,90 \text{ Kč/m}^2 \\
 \hline
 \quad * 4290 \text{ m}^2 \\
 = 2\,998\,281 \text{ Kč}
 \end{array}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

2 998 000 Kč

E. REKAPITULACE

Výsledek dle oceňovacího předpisu:

- | | |
|------------------------------|-----------------------|
| – nemovité věci na LV č. 558 | 1.504.830,- Kč |
| – nemovité věci na LV č. 4 | 1.378.810,- Kč |

Výsledek dle porovnávací metody:

- | | |
|------------------------------|-----------------------|
| – nemovité věci na LV č. 558 | 609.000,- Kč |
| – nemovité věci na LV č. 4 | 2.998.000,- Kč |

O d ů v o d n ě n í :

Výše provedenými výpočty a na základě použitých metodik byla stanovena hodnota nemovitých věcí, včetně jejich případných součástí a příslušenství.

Zjištěná cena byla stanovena podle oceňovacího předpisu. Porovnávací hodnota byla stanovena na základě provedené analýzy srovnávaných vzorků a následného porovnání se zohledněním charakteru jednotlivých použitých vzorků a tyto výsledky má znalec za prokázané.

Zjištěná cena se nepromítá do výpočtu hodnoty spoluvlastnického podílu ani do výroku o ceně obvyklé a v rámci posudku je uvedena pro naplnění ust. § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění.

Postup výpočtu hodnoty spoluvlastnického podílu:

LV č. 558:

Při případném zpeněžování spoluvlastnického podílu je třeba zohlednit nižší tržní atraktivitu v případě takového prodeje, a proto vypočtenou cenu spoluvlastnického podílu následně redukuje o 30 %.

$$609.000 * 17/168 = 61.625 - 30 \% = 43.137,50 \text{ Kč}$$

LV č. 4:

Při případném zpeněžování spoluvlastnického podílu je třeba zohlednit nižší tržní atraktivitu v případě takového prodeje, a proto vypočtenou cenu spoluvlastnického podílu následně redukuje o 30 %.

$$2.998.000 * 17/168 = 303.369,05 - 30 \% = 212.358,34 \text{ Kč}$$

Znalec provedl kontrolu postupu podle § 52 písm. a) - e) vyhl. č. 503/2020 Sb., v platném znění.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Usnesením soudního exekutora JUDr. Igora Olmy, Exekutorský úřad Svitavy, ze dne 19.06.2023, č.j. 111 EX 558/21-24, byl ustanoven znalec XP invest, s.r.o. k podání znaleckého posudku, kterým bude určena obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti 17/168 nemovitých věcí a jejich příslušenství, které jsou specifikované v příkaze soudního exekutora č.j. 111 EX 558/21-12 ze dne 13.04.2021, a to

- pozemku parc. č. 73/1 jehož součástí je stavba č.p. 147 - bydlení, parc. č. 73/2, parc. č. 74 na pozemku stojí stavba č.p. 221 - bydlení, parc. č. 75, to vše zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 558, pro katastrální území Mstišov, obec Dubí, okres Teplice;
- pozemku parc. č. 76/1 a parc. č. 78 zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 4, pro katastrální území Mstišov, obec Dubí, okres Teplice.

Obvyklá cena bude určena na dva celky, tak jak odpovídá jednotlivým listům vlastnictví.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí se obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti 17/168 oceňovaných nemovitých věcí zapsaných na LV č. 558 určuje po zaokrouhlení částkou ve výši

43.000,- Kč

Slovy: Čtyřicettřítisíc Kč

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí se obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti 17/168 oceňovaných nemovitých věcí zapsaných na LV č. 4 určuje po zaokrouhlení částkou ve výši

212.000,- Kč

Slovy: Dvěštedvanácttisíc Kč

V y p r a c o v a l :

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář
v oboru ekonomika, ceny a odhady – nemovitosti

Martin Svoboda, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 31.07.2023



Martin Svoboda

Martin Málek

František Kořínek

O s t a t n í ú d a j e :

- Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.
- Znalečné je účtováno podle vyhlášky č. 504/2020 Sb., vyhláška o znalečném.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná 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 043367/2023.

H. SEZNAM PŘÍLOH

- výpis z katastru nemovitostí (výřez), katastrální mapa
- výřez z územního plánu
- fotodokumentace předmětu ocenění
- porovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, katastrální mapa

Okres: CZ0426 Teplice		Obec: 567507 Dubí	
Kat.území: 700215 Mstišov		List vlastnictví: 558	
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě			
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor	Podíl
			1/168
			1/168
			1/168
			17/168
			1/56
			7/24
			17/168
			1/21
			17/168
			17/168
			17/168
			17/168
			1/56
B Nemovitosti			
Pozemky			
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití Spůsob ochrany
73/1	282	zastavěná plocha a nádvoří	
Součástí je stavba: Mstišov, č.p. 147, bydlení			
Stavba stojí na pozemku p.č.: 73/1			
73/2	241	ostatní plocha	jiná plocha
74	154	zastavěná plocha a nádvoří	
Na pozemku stojí stavba: Mstišov, č.p. 221, bydlení			
75	685	trvalý travní porost	zemědělský půdní fond
Stavby			
Typ stavby			
Část obce, č. budovy	Spůsob využití Na parcele		Spůsob ochrany
Mstišov, č.p. 221	bydlení		74

Okres: CZ0426 Teplice

Obec: 567507 Dubí

Kat.území: 700215 Mstišov

List vlastnictví: 4

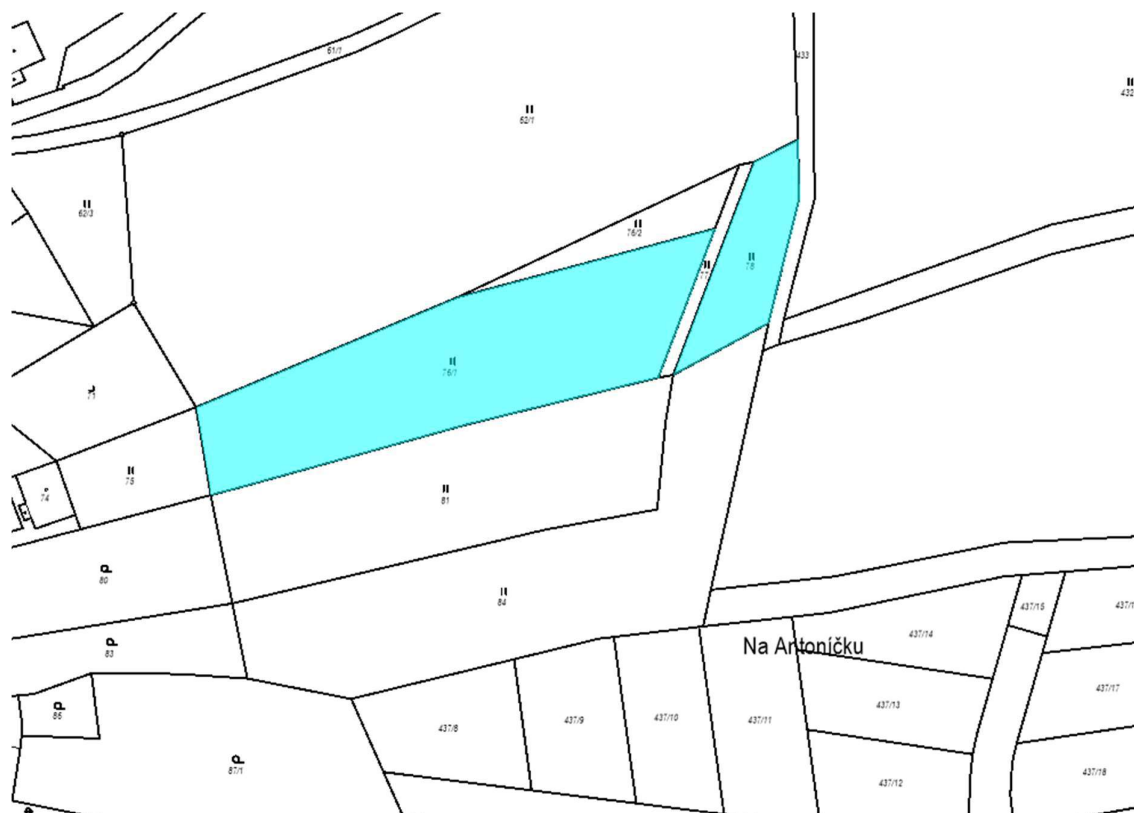
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		1/168
		1/168
		1/168
		17/168
		1/56
		13/42
		17/168
		1/21
		17/168
		17/168
		17/168
		17/168

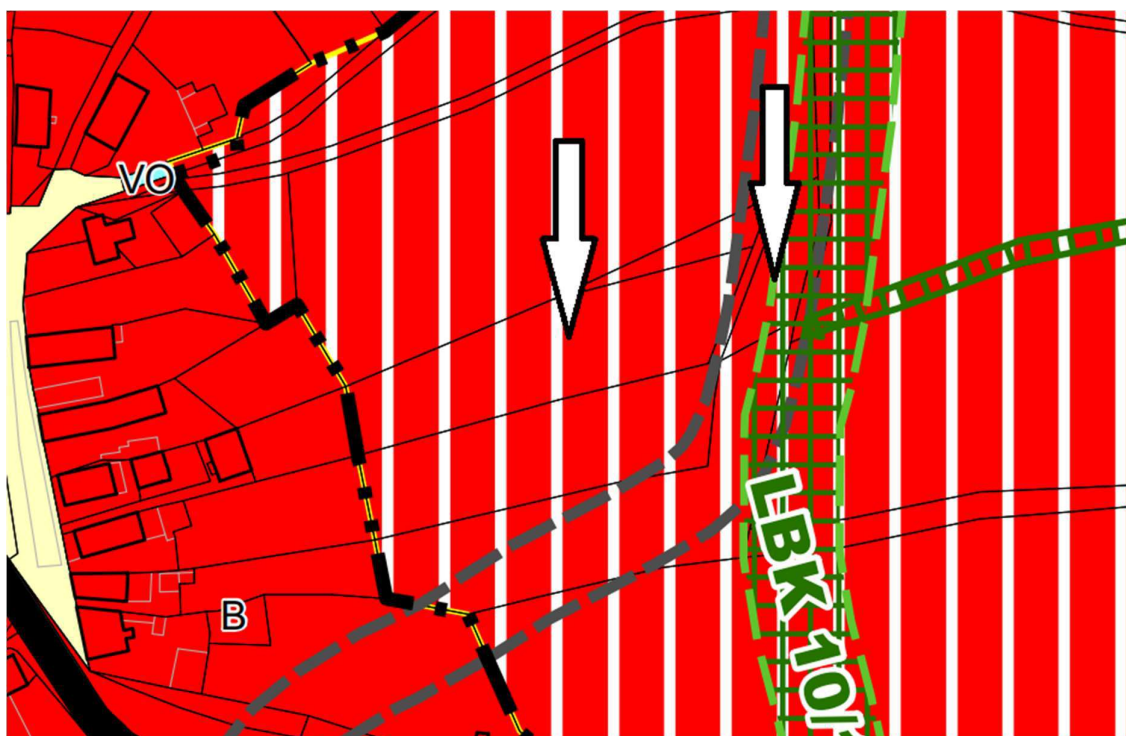
B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
76/1	3524	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
78	766	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond





Výřez z územního plánu



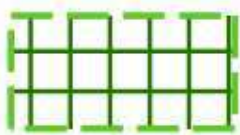
STAV



NÁVRH



B - plochy bydlení (§4)

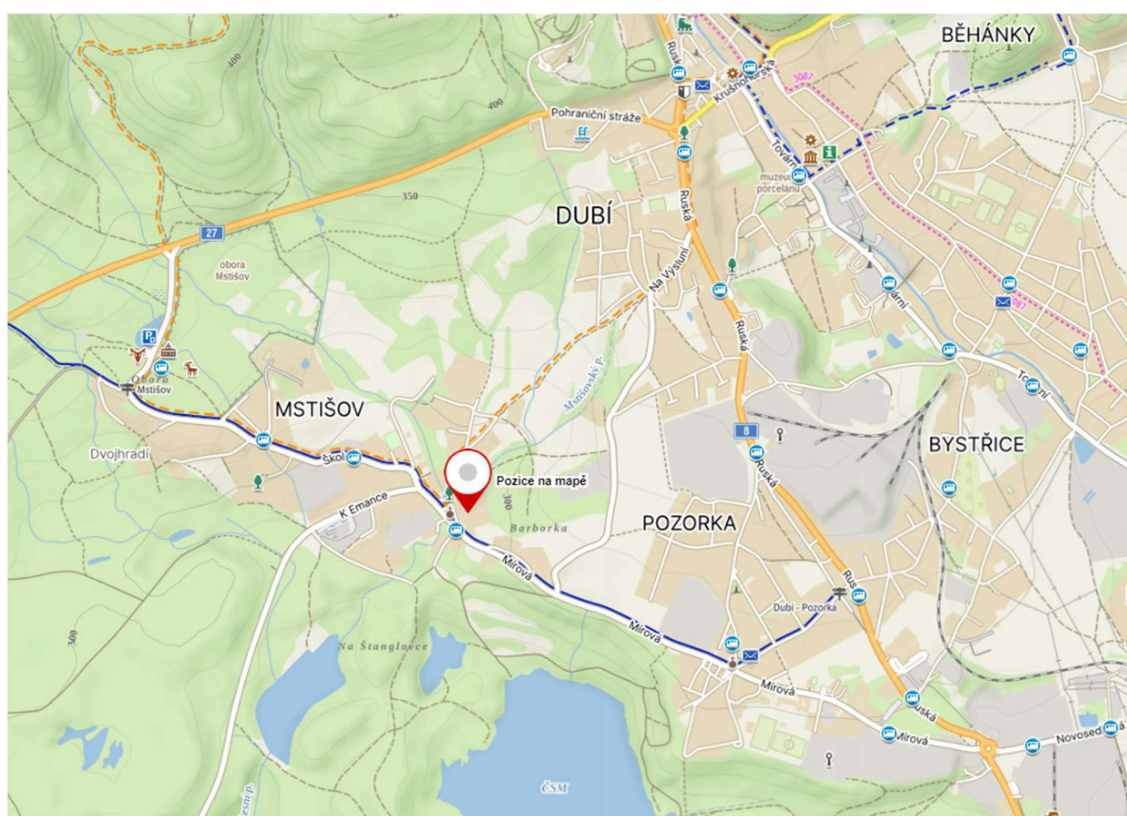
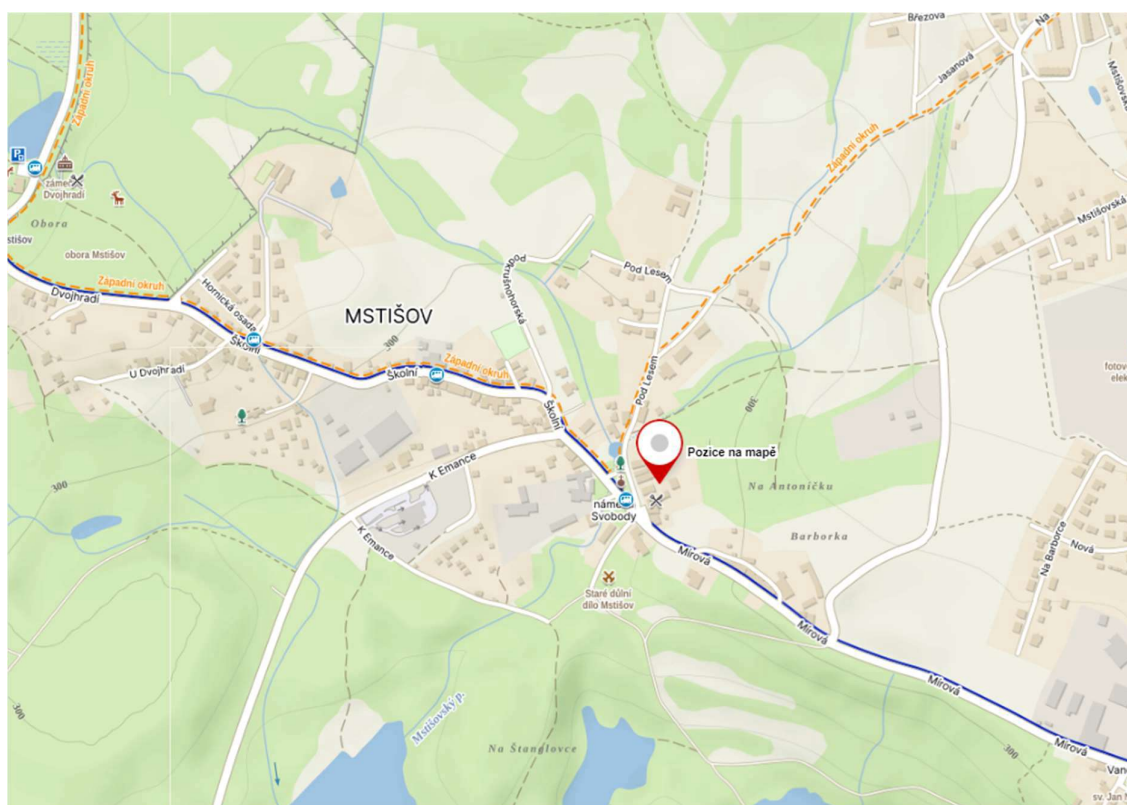


lokální biokoridor částečně existující



dopravní koridor

Situační mapa



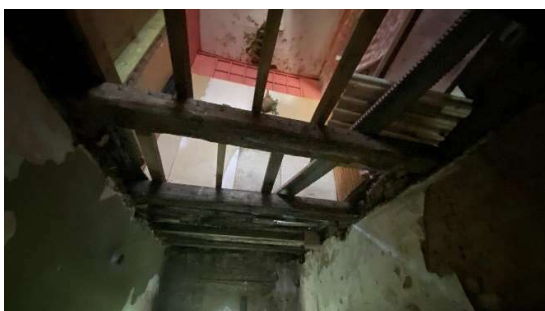
Fotodokumentace předmětu ocenění



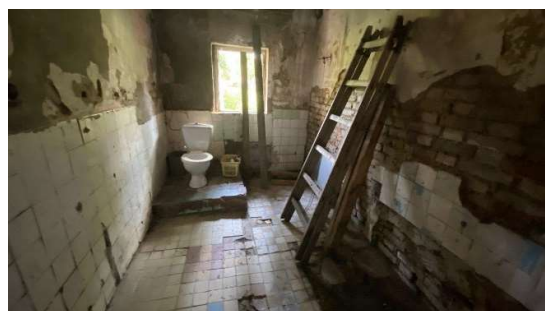
Celkový pohled č.p. 221



Celkový pohled č.p. 221



Interiéry č.p. 221



Interiéry č.p. 221



Interiéry č.p. 221



Interiéry č.p. 221



Interiéry č.p. 221



Interiéry č.p. 221

Srovnávané nemovitosti - domy

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

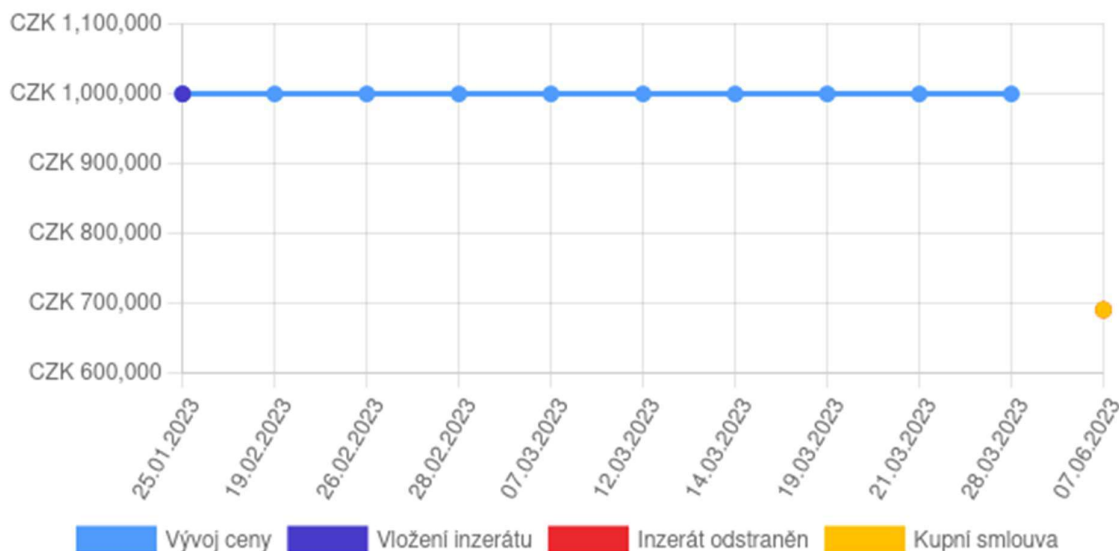


Rodinný dům, 50 m², Mrzlice č.p. 16, Hrobčice, okres Teplice

Celková cena: 690 000 Kč

Lokalita: Mrzlice č.p. 16, Hrobčice, okres Teplice

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



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

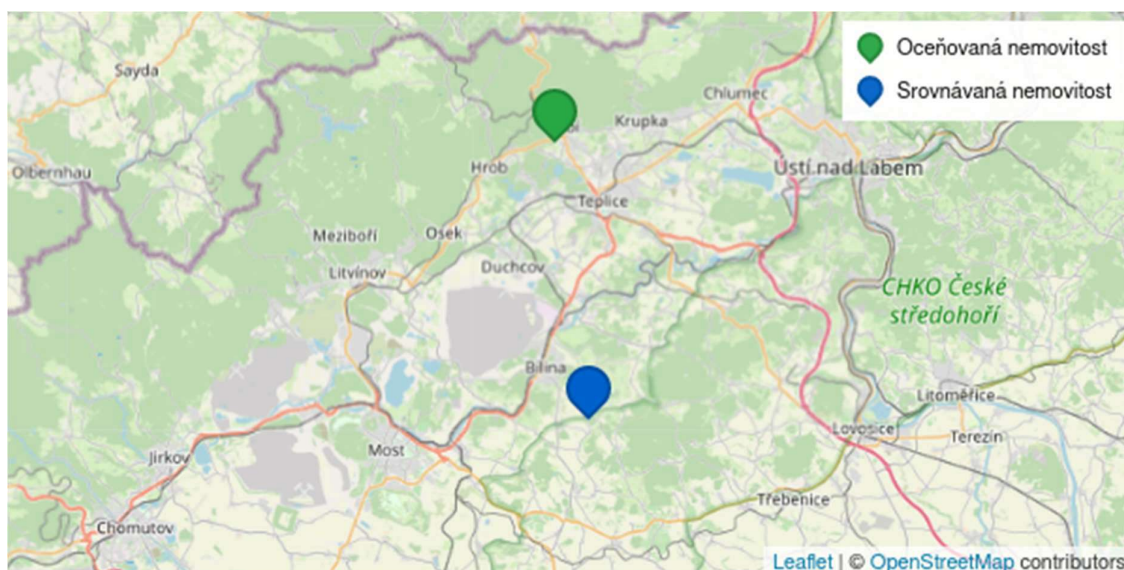
Lokalita	Mrzlice č.p. 16, Hrobčice, okres Teplice	Cena dle KS	690 000 Kč
Právní účinky ke dni	07.06.2023	Číslo řízení	V-2884/2023-509
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	655 m ²
Stav	Před rekonstrukcí	Typ objektu	Přízemní
Elektřina	230V a 400V, 230V	Vytápění	Jiné
Užitná plocha	50 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Kanalizace	Septik	Počet nadzemních podlaží domu	1
Voda	Vodovod		

Nabízíme k prodeji dům, který je určen k rekonstrukci dle vlastních představ kupujícího. Skládá se ze zádveří, dvou pokojů a malé koupelny. WC je suché na zahradě. Na pozemku se nachází další stavba kůlny, která je půdorysně větší než zakreslená v katastru nemovitostí. Do domu je zavedena elektřina a vodovodní řád. Odpadní vody jsou nyní odváděny do dešťové kanalizace, na základě toho poskytuje obec dotaci na vybudování čističky odpadních vod až ve výši 80 000 Kč. Pro více informací nebo domluvení prohlídky, neváhejte kontaktovat našeho makléře.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

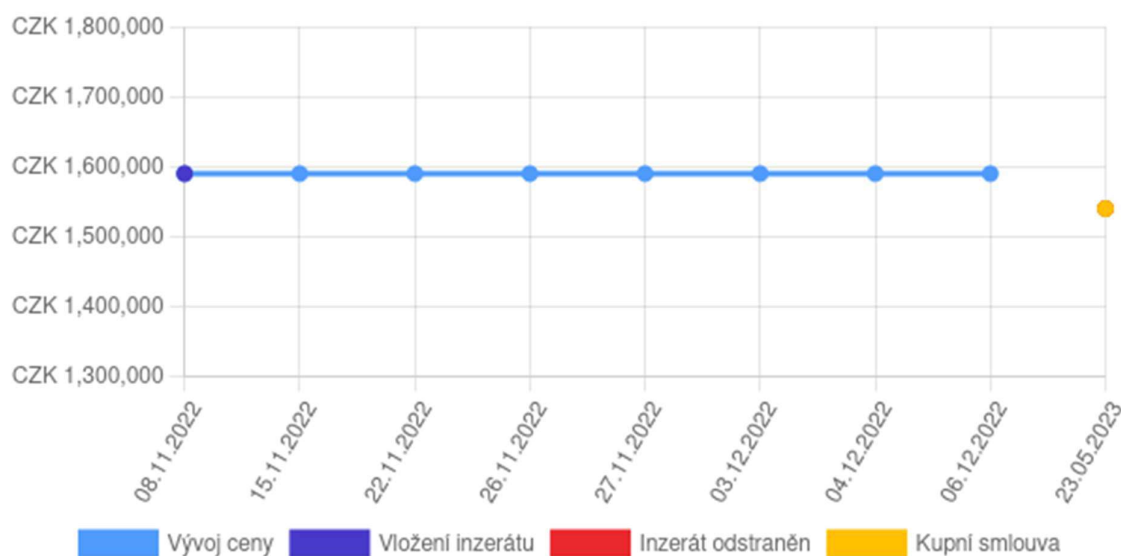


Rodinný dům, 146 m², Důl Pavel č.p. 793, Litvínov, okres Most

Celková cena: 1 540 000 Kč

Lokalita: Důl Pavel č.p. 793, Litvínov, okres Most

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



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

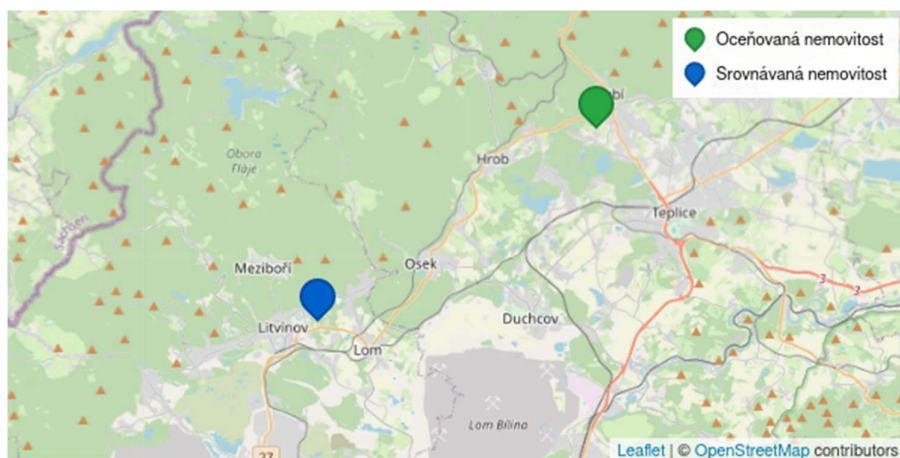
Lokalita	Důl Pavel č.p. 793, Litvínov, okres Most	Cena dle KS	1 540 000 Kč
Právní účinky ke dni	23.05.2023	Číslo řízení	V-2234/2023-508
Poznámka k ceně	Kupní cena včetně provize zprostředkovatele a právního servisu.	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	1120 m²	Stav	Před rekonstrukcí
Typ objektu	Prizemní	Elektrina	230V
Vytápění	Kotel na tuhá paliva	Zastavěná plocha	166 m²
Podlahová plocha	146 m²	Užitná plocha	166 m²
Kanalizace	Septik	Počet nadzemních podlaží domu	1
Plyn	Individuální	Voda	Připojení ke studni

Nemovitosti SEVER vám zprostředkují koupi rodinného domu v okrajové části Litvínova v ulici Důl Pavel. Rodinný dům s garáží se zastavěnou plochou 146m² je dispozičně řešený jako přízemní 3+1. Pokoje jsou samostatné, koupelna a WC jsou přístupné z kuchyně. K domu náleží pozemek, o velikosti 1120m², který je rovinatý, celý oplocený. Dům je vhodný ke kompletní rekonstrukci dle vlastních představ nových majitelů. Díky umístění na velmi klidném místě je dům možné využívat i jako rekreační. V blízkosti domu najdeme veškerou občanskou vybavenost jako je základní i mateřská škola, hromadná doprava, obchody a další. Nemovitost je bez právních vad ihned připravená k převodu vlastnického práva a k předání.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

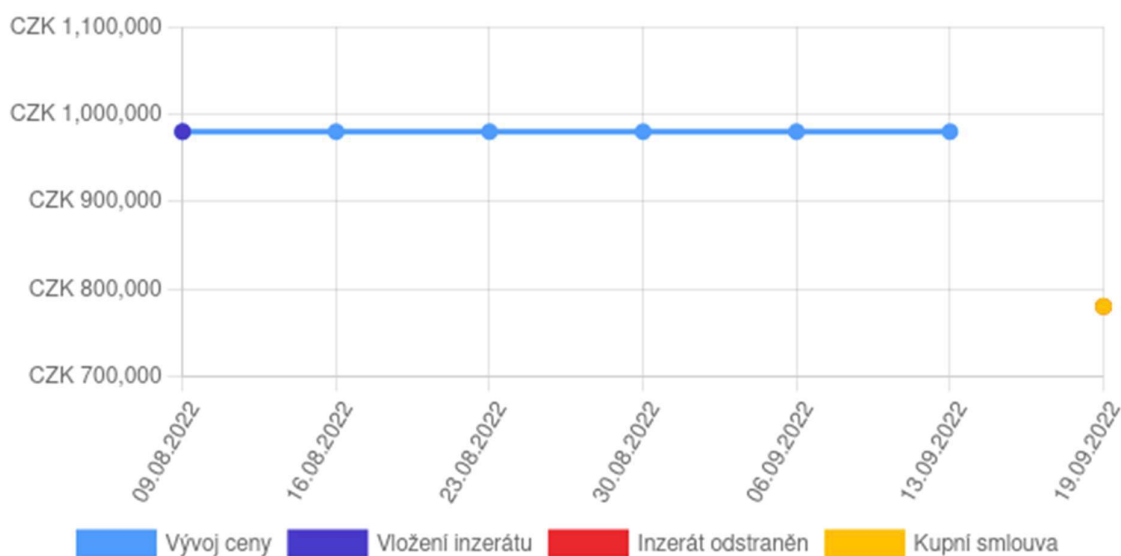


Rodinný dům, 70 m², Sedlec č.p. 39, okres Litoměřice

Celková cena: 780 000 Kč

Lokalita: Sedlec č.p. 39, okres Litoměřice

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



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

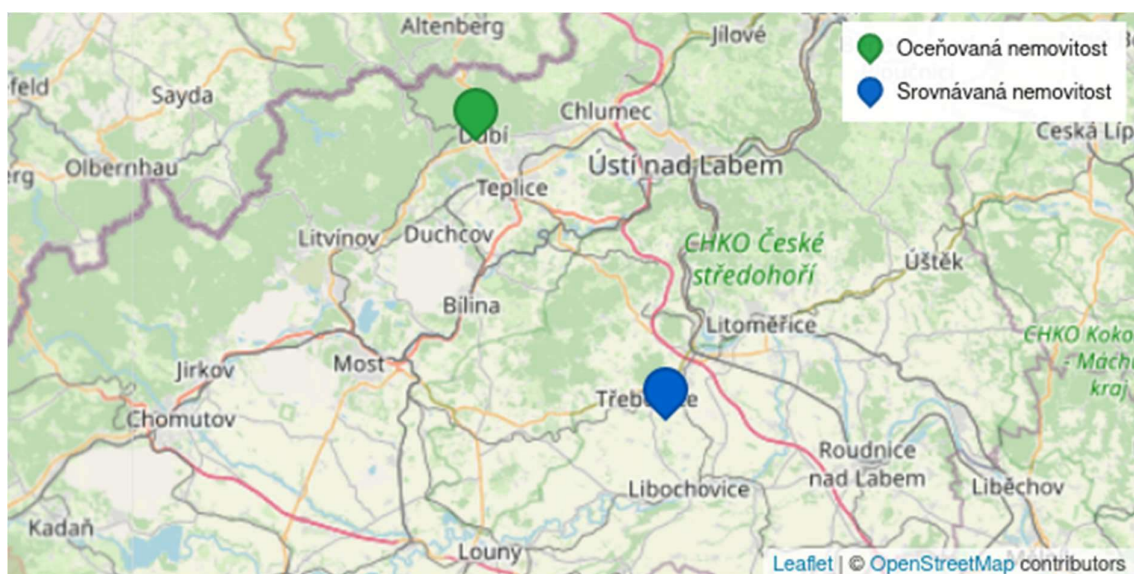
Lokalita	Sedlec č.p. 39, okres Litoměřice	Cena dle KS	780 000 Kč
Právní účinky ke dni	19.09.2022	Číslo řízení	V-9412/2022-506
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	271 m ²
Stav	Před rekonstrukcí	Typ objektu	Přízemní
Elektřina	230V a 400V, 230V	Užitná plocha	70 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Voda	Vodovod

Nabízím k prodeji dům k rekonstrukci o dispozici 2+1 v obci Sedlec v malebném okolí hradu Hazmburk. Dům je napojen na obecní vodovod a také je nové připojení elektriky. V přízemí se nachází vstupní chodba, kuchyň, obývací pokoj, ložnice, chodba vedoucí do koupelny a komora. V obci je již vyprojektována veřejná kanalizace. Na dům navazuje dílna kůlnou a dále zahrada ve stráni s výhledem na České středohoří. Ve dvoře je možno zbudovat parkování pro automobil. Vhodné k trvalému bydlení nebo vzhledem k zajímavé lokalitě k rekreaci.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Srovnávané nemovitosti - pozemky

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace



Pozemek, 27974 m², Mstišov, Dubí, okres Teplice

Celková cena: 9 306 760 Kč

Lokalita: Mstišov, Dubí, okres Teplice

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

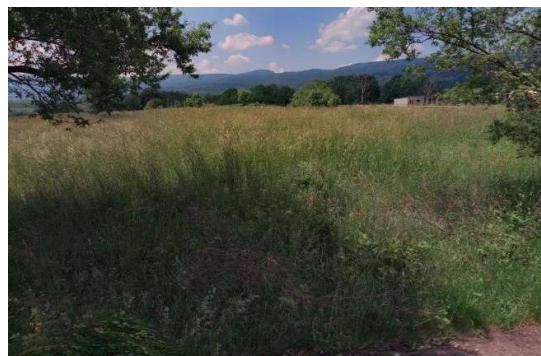


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

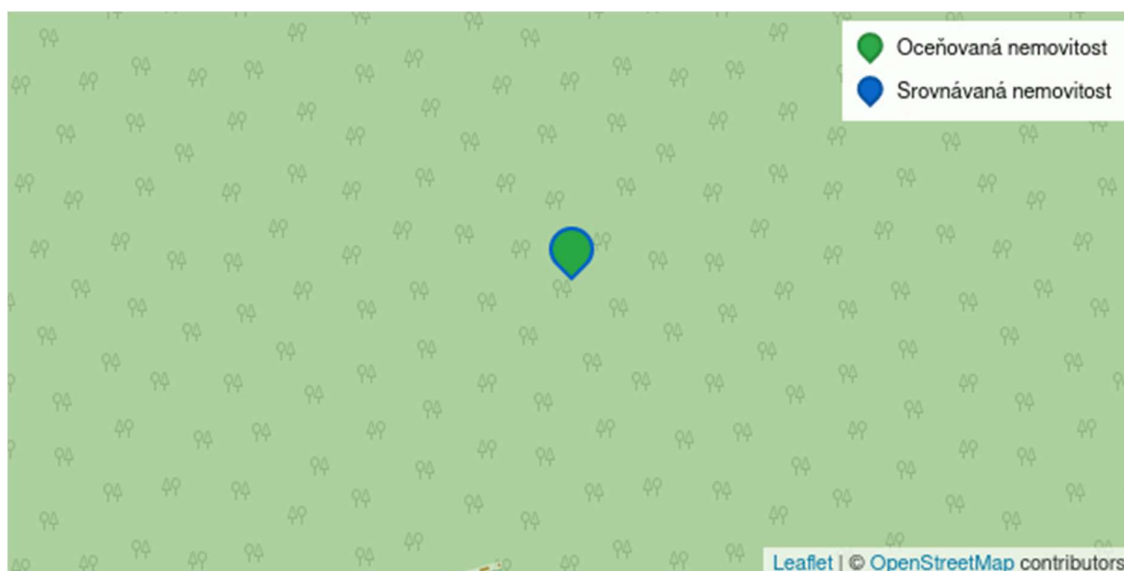
Lokalita	Mstišov, Dubí, okres Teplice	Cena dle KS	9 306 760 Kč
Právní účinky ke dni	22.09.2021	Číslo řízení	V-6219/2021-509
Plocha pozemku	27974 m ²	Druh pozemku	Stavební pozemek

Travnaté pozemky, k.ú. Mstišov, obec Dubí, v územním plánu regulované jako plochy bydlení. Neupravené území pro budoucí výstavbu, bez sítí, bez obslužných komunikací, přístup z obecní silnice. KS ze dne 17.9.2021, V-6219/2021-509, KC: 9.306.760 Kč.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

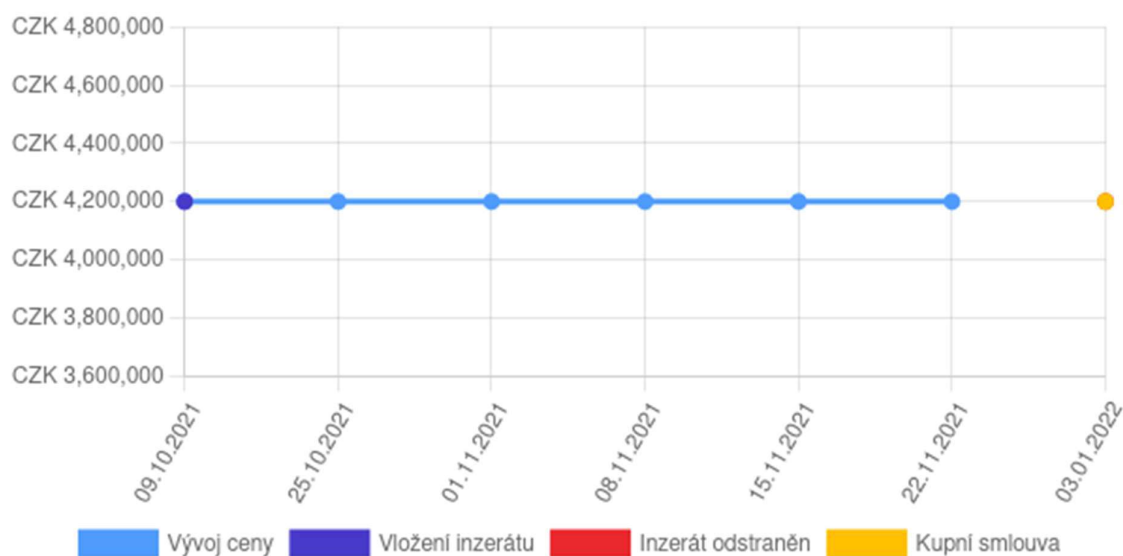


Pozemek, 2493 m², Vrchoslav, Krupka, okres Teplice

Celková cena: 4 200 000 Kč

Lokalita: Vrchoslav, Krupka, okres Teplice

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



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

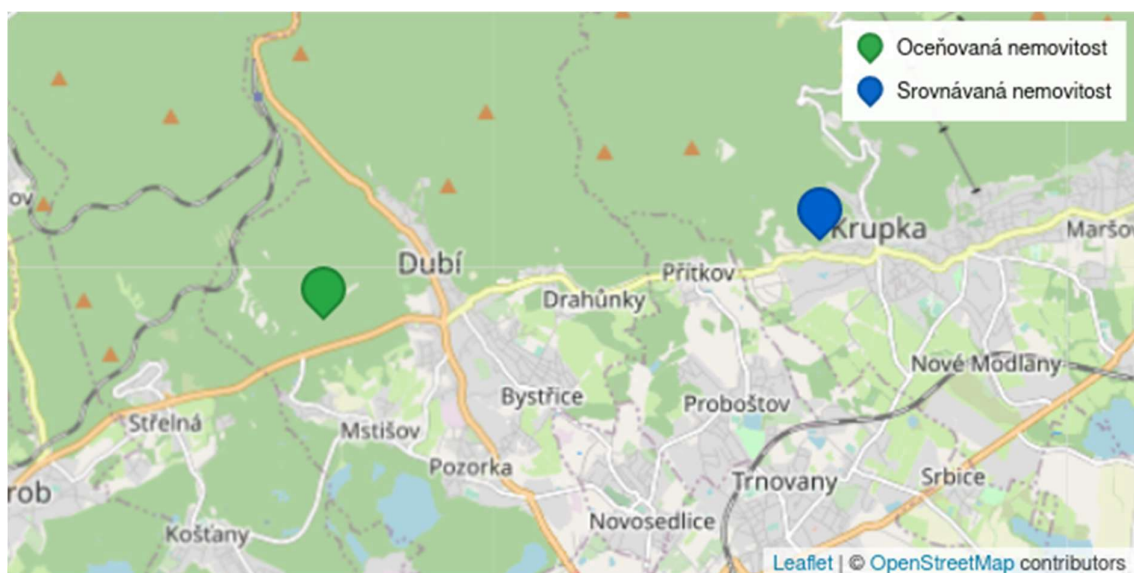
Lokalita	Vrchoslav, Krupka, okres Teplice	Cena dle KS	4 200 000 Kč
Právní účinky ke dni	03.01.2022	Číslo řízení	V-6/2022-509
Plocha pozemku	2493 m²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Druh pozemku	Stavební pozemek		

Exkluzivně nabízíme prodej pozemku v osobním vlastnictví ve vesnici Vrchoslav u Krupky, určený k výstavbě rodinných domů. Rovinatý pozemek o výměře 2493 m², není oplocený a nachází se v klidné části obklopené zelení a naprostým klidem. Přístup po veřejné komunikaci, veškeré IS na hranici pozemku. Pozemek nelze rozparcelovat. Zajistíme vám optimální financování. V případě veškerých dotazů kontaktujte makléře.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

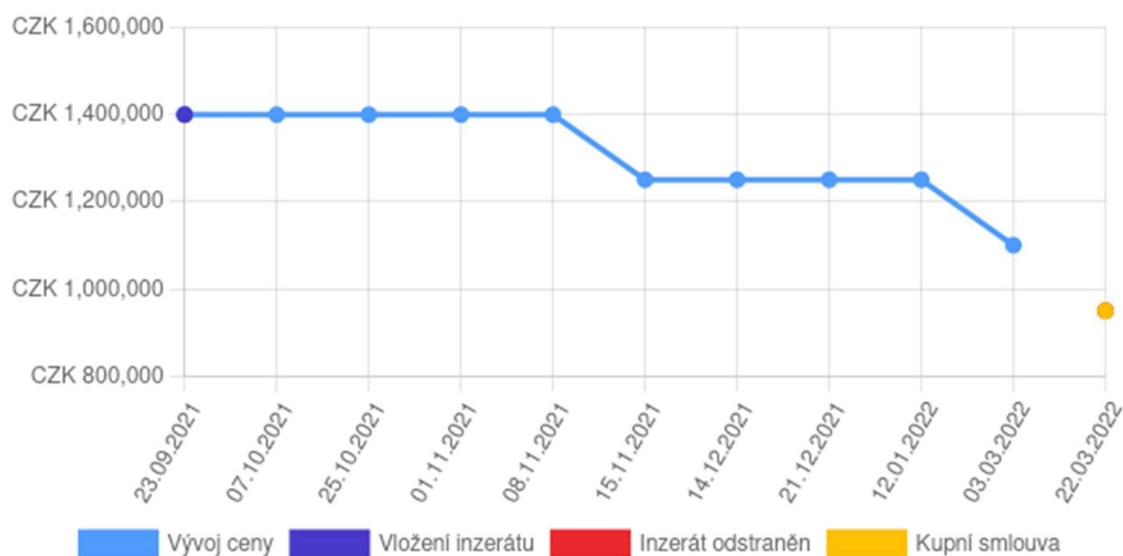


Pozemek, 1192 m², Vrchoslav, Krupka, okres Teplice

Celková cena: 950 000 Kč

Lokalita: Vrchoslav, Krupka, okres Teplice

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

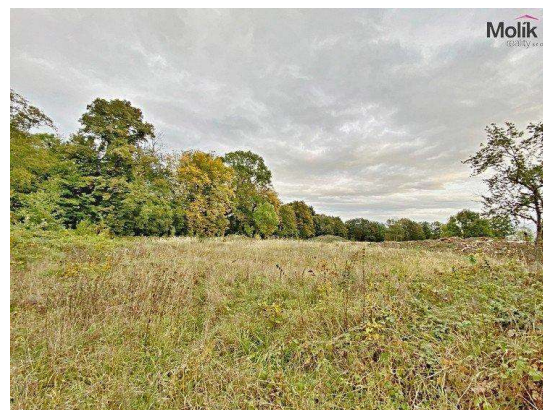


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

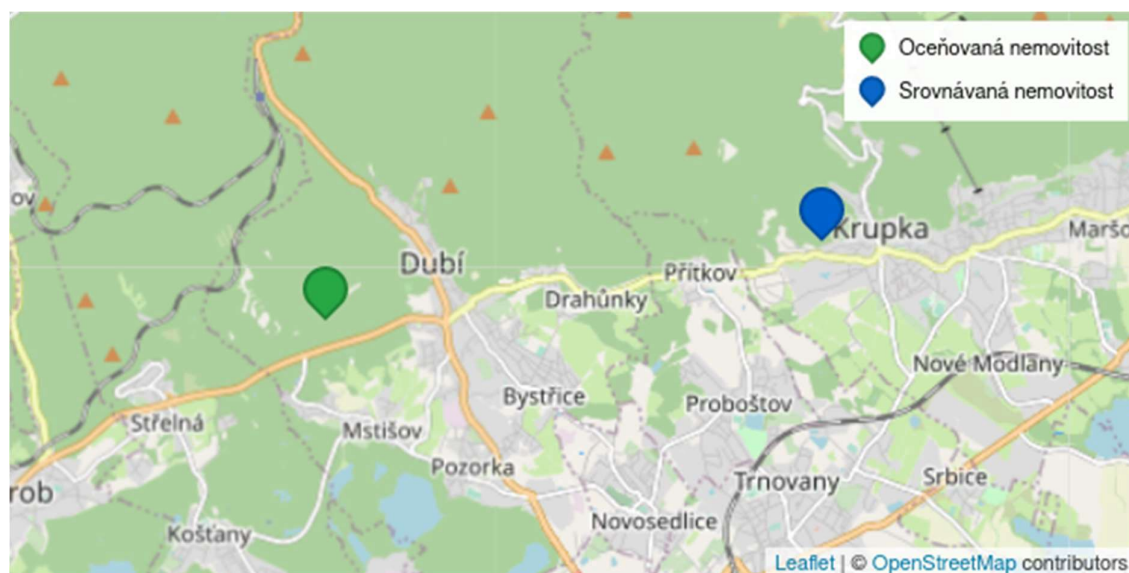
Lokalita	Vrchoslav, Krupka, okres Teplice	Cena dle KS	950 000 Kč
Právní účinky ke dni	22.03.2022	Číslo řízení	V-1781/2022-509
Plocha pozemku	1192 m ²	Druh pozemku	Stavební pozemek

Nabízíme k prodeji pozemek o výměře 1192 m² v Krupce, část Vrchoslav. Pozemek je územním plánem obce určen pro výstavbu rodinného domu. Pozemek je rovinatý a slunný. Inženýrské sítě jsou v dosahu (vedeny přes pozemek - dům lze postavit jen v jednom místě). Více informací u přiděleného makléře.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

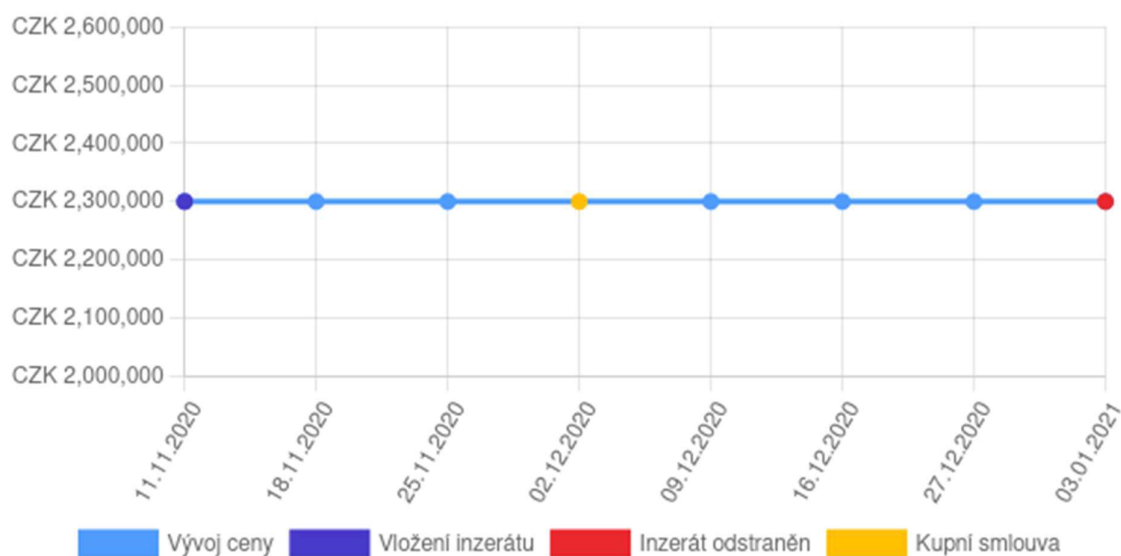


Pozemek, 1479 m², Unčín, Krupka, okres Teplice

Celková cena: 2 300 000 Kč

Lokalita: Unčín, Krupka, okres Teplice

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



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

Lokalita	Unčín, Krupka, okres Teplice	Cena dle KS	2 300 000 Kč
Právní účinky ke dni	02.12.2020	Číslo řízení	V-6789/2020-509
Plocha pozemku	1479 m ²	Elektrina	230V
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Druh pozemku	Stavební pozemek
Plyn	Plynovod		

Naše společnost Vám zprostředkuje prodej stavebního pozemku o celkové výměře 1479m², který se nachází v Krupce - Unčíně. Pozemek je situován mezi novostavbami. Nemovitost je rovinatá. Na hranici pozemku jsou veškeré inženýrské sítě. K dispozici je veškerá dokumentace inženýrských sítí, potvrzení ze stavebního úřadu - pozemek určený k bydlení. S financováním nemovitosti vám rádi zcela zdarma pomůžeme. Volné ihned. Ev. číslo: 21831.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení

