

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 083034/2024

Zadavatel znaleckého posudku:	Okresní soud v Chomutově pozůstalost po Daně Ebertové, zemřelé dne 9.1.2019 Na Příkopech 663 430 01 Chomutov
Číslo jednací:	35 D 99/2019
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely dědického řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Trněný Újezd č.p. 22, Zákolany, okres Kladno
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	25.10.2024
Zpracováno ke dni:	25.10.2024
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 44 stran textu včetně titulního listu a 32 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 31.10.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny podílu id. 3/64 rodinného domu č.p. 22 a pozemku parc. č. st. 122/2 v obci Zákolany, okres Kladno, katastrální území Trněný Újezd u Zákolan na listu vlastnictví č. 150, určení obvyklé ceny podílu id. 3/64 rodinného domu č.p. 55 a pozemku parc. č. st. 122/1 v obci Zákolany, okres Kladno, katastrální území Trněný Újezd u Zákolan na listu vlastnictví č. 150 a určení obvyklé ceny podílu id. 3/64 pozemku parc. č. 708, 709 v obci Zákolany, okres Kladno, katastrální území Trněný Újezd u Zákolan na listu vlastnictví č. 151.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely dědického řízení.

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

snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace zjištěné na obecním úřadě, informace realitních kanceláří

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům č.p. 22, 55, pozemky parc. č. 708, 709
Adresa předmětu ocenění: Trněný Újezd č.p. 22, Zákolany, okres Kladno
Kraj: Středočeský kraj
Okres: Kladno
Obec: Zákolany
Katastrální území: Trněný Újezd u Zákolan
Počet obyvatel: 635
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **6 566,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území města Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	III	1,02
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 a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{1\ 898,00\ Kč/m^2}$

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 25.10.2024. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Ing. Lenka Brutovská. Byla provedena pouze částečná prohlídka - proběhla pouze obhlídka nemovitosti z venkovního prostoru za plotem, objekt nebyl zpřístupněn (rodinné domy č.p. 22 a 55). Pozemky parc. č. 708 a 709 jsou volně přístupné.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

viz výpis z KN

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 22 a pozemek parc. č. st. 122/2 v obci Zákolany, okres Kladno, katastrální území Trněný Újezd u Zákolan na listu vlastnictví č. 150, rodinný dům č.p. 55 a pozemek parc. č. st. 122/1 v obci Zákolany, okres Kladno, katastrální území Trněný Újezd u Zákolan na listu vlastnictví č. 150 a pozemek parc. č. 708, 709 v obci Zákolany, okres Kladno, katastrální území Trněný Újezd u Zákolan na listu vlastnictví č. 151.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu č.p. 22 a 55

Oceňované rodinné domy jsou části dvojdomku. Stavby mají 1 nadzemní podlaží. Nebyla zjištěna skutečnost, zda jsou objekty podsklepeny. V objektech je půda a nemají vybudované podkroví.

Základy mají smíšené a objekty jsou cihlové konstrukce. Tloušťka obvodové konstrukce činí 45 cm. Stropy jsou pravděpodobně dřevěné trámové, střecha je sedlová, krytinu tvoří pálená taška a klempířské prvky jsou plechové. Vnější omítky jsou břizolitové či chybí, zateplení pláště není provedeno.

Objekty byly postaveny odhadem v roce 1925.

Jedná se o dva rodinné domy s různými čísly popisnými, které na sebe navazují, společně tvoří dvojdům. Nebyla zjištěna skutečnost, zda jsou uvedené domy propojeny, bylo pracováno s předpokladem, že propojeny nejsou, každý rodinný dům tvoří samostatný celek.

Vady rodinných domů:

rozvody: podstandardní prvek
vybavení: podstandardní prvek
podlahy: podstandardní prvek
okna: podstandardní prvek
střecha: podstandardní prvek
zdivo: podstandardní prvek

Stav objektů lze charakterizovat jako špatný.

Dispozice rodinného domu č.p. 22 je pravděpodobně 2+1. Velikost podlahové plochy byla zjištěna měřením v mapách KN a následně vynásobena koeficientem 0,8.

Podlahová plocha	43,00 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství	43,00 m ²

Okna jsou špaletová.

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Svod splašků je řešen do septiku. a Svod splašků je řešen do jímky.

Dispozice rodinného domu č.p. 55 je pravděpodobně 2+1. Velikost podlahové plochy byla zjištěna měřením v mapách KN a následně vynásobena koeficientem 0,8.

Podlahová plocha	41,00 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství	41,00 m ²

Okna jsou špaletová.

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Svod splašků je řešen do septiku. a Svod splašků je řešen do jímky.

Popis pozemků a lokality

Celková výměra pozemku rodinného domu č.p. 22 činí 218 m², na pozemku se nachází zděný přístavek, celková výměra pozemku rodinného domu č.p. 55 činí 214 m², další stavby se na pozemku nenacházejí. Sklon pozemků je mírně svažité. Pozemky jsou oploceny zděným plotem. Trvalé porosty - okrasné dřeviny.

Přístup je bezproblémový po nezpevněné obecní cestě.

Rodinné domy jsou postaveny v západní části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V místě je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a 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 docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde zastávka vlakových a autobusových spojů a v místě jsou dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis – rodinný dům č.p. 22		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	část dvojdomku
	Počet nadzemních podlaží	1
	Podsklepení	částečné
	PENB	
	Dům byl postaven v roce	1925
	Rozsah rekonstrukce domu	
	Základy	smíšené
	Konstrukce	cihlová
	Tloušťka obvodové konstrukce	45 cm
	Stropy	dřevěné trámové

	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	pálená taška
	Klempířské prvky	plechové
	Vnější omítky	břizolitové
	Vnitřní omítky	
	Vady domu	rozvody: podstandardní prvek vybavení: podstandardní prvek podlahy: podstandardní prvek okna: podstandardní prvek střecha: podstandardní prvek zdivo: podstandardní prvek

Popis vnitřních prostor	Dispozice	2+1	
	Typ oken	špaletová	
	Popis místností a rozměry v m ²	Podlahová plocha	43,00 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství	43,00 m ²
	Elektřina	230V	
	Vodovod	vodovod	
	Svod splašek	septik, jímka	
Popis stavu	špatný		

Popis pozemku rodinného domu	Velikost pozemku	218 m ²
	Trvalé porosty	okrasné dřeviny
	Vedlejší stavby	
	Sklon pozemku	mírně svažité
	Oplocení	zděný plot
	Přístupová cesta k objektu	přístup po nezpevněné obecní cestě

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	západní část obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; 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 vyžití; 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 docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů; dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu
	Sousedé a kriminalita	
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	

Tabulkový popis – rodinný dům č.p. 55		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	část dvojdomku
	Počet nadzemních podlaží	1
	Podsklepení	částečné
	PENB	
	Dům byl postaven v roce	1925
	Rozsah rekonstrukce domu	
	Základy	smíšené
	Konstrukce	cihlová
	Tloušťka obvodové konstrukce	45 cm
	Stropy	dřevěné trámové
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	pálená taška
	Klempířské prvky	plechové
	Vnější omítky	břizolitové
	Vnitřní omítky	
	Vady domu	rozvody: podstandardní prvek vybavení: podstandardní prvek podlahy: podstandardní prvek okna: podstandardní prvek střecha: podstandardní prvek zdivo: podstandardní prvek

Popis vnitřních prostor	Dispozice	2+1		
	Typ oken	špaletová		
	Příslušenství oken			
	Popis místností a rozměry v m ²	Podlahová plocha	41,00 m ²	
		Podlahová plocha vč. příslušenství	41,00 m ²	
	Elektřina	230V		
	Vodovod	vodovod		
	Svod splašek	septik, jímka		
Popis stavu	špatný			

Popis pozemku rodinného domu	Velikost pozemku	214 m ²	
	Trvalé porosty	okrasné dřeviny	
	Vedlejší stavby		
	Sklon pozemku	mírně svažité	
	Oplocení	zděný plot	
	Přístupová cesta k objektu	přístup po nezpevněné obecní cestě	

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami	
	Poloha v obci	západní část obce	
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; 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 vyžití; 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 docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů; dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu	
	Sousedé a kriminalita		
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
	Další informace		

Popis pozemků parc. č. 708, 709

Jedná se o pozemek parc. č. 708, 709 o celkové výměře 2009 m².

Oceňovaný pozemek je užívaný jako zemědělská plocha. Dle územního plánu je pozemek regulován jako NP - plochy přírodní. V KN jsou pozemky evidovány jako ostatní plocha – jiná plocha a trvalý travní porost.

Sklon pozemku je rovinatý. Pozemek není oplocený. Trvalé porosty - náletové křoviny a dřeviny bez hodnoty.

Přístup je řešen přes soukromý pozemek jiného subjektu, věcné břemeno přístupu ve prospěch majitele oceňovaného majetku není zřízeno.

Pozemek leží v jižní části obce a charakter okolí odpovídá neobydlené oblasti.

V místě je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a 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 zastávka vlakových a autobusových spojů a parkovací možnosti jsou v širším okolí objektu.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis pozemku	Parcelní číslo	parc. č. 708, 709
	Celková výměra	2009 m ²
	Druh pozemku	zemědělský pozemek
	Územní plán	NP - plochy přírodní
	Trvalé porosty	náletové dřeviny a křoviny bez hodnoty
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k pozemku	přístup přes soukromý pozemek cizího subjektu - věcné břemeno ve prospěch majitele oceňovaného objektu není zřízeno
	Stavby na pozemku	

Širší vztahy	Popis okolí	neobydlená oblast
	Poloha v obci	jižní část obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; 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 vyžití; 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	zastávka vlakových a autobusových spojů; parkovací možnosti v širším okolí objektu
	Sousedé a kriminalita	
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 25.10.2024 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 prodejkách 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:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.
- metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).
- metodika popsána v dokumentu "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)", který byl vydán Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita část metodiky "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Rodinný dům Trněný Újezd č.p. 22

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. 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: Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	IV	1,06
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,859}$$

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

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00

5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Přístup po nezpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	IV	-0,03
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

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,000}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,859}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,000}$$

1. Rodinný dům Trněný Újezd č.p. 22

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Středočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	99 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	4 102,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. NP:	=	53,50 m ²
Zastřešebá:	=	53,50 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	53,50 m ²	3,20 m
Zastřešebá:	53,50 m ²	1,70 m

Obestavěný prostor

1. NP:	(53,5)*(3,20)	=	171,20 m ³
Zastřešebá:	(53,5)*(1,70)/2	=	45,48 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	216,68 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	53,50 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	107,00 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	2,00

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákł. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ²	III	0,05
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m ²	I	-0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 99 let:

$$s = 1 - 0,005 * 99 = \mathbf{0,505}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,406}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,000}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 4\,102,- \text{ Kč/m}^3 * 0,406 = 1\,665,41 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 216,68 \text{ m}^3 * 1\,665,41 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 1,000 = 360\,861,04 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem	=	360 861,04 Kč
Rodinný dům Trněný Újezd 22 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	360 861,04 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	<u>3 / 64</u>
Rodinný dům Trněný Újezd č.p. 22 - cena zjištěná	=	16 915,36 Kč

2. Pozemek parc. č. st. 122/2

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,000$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,000 = 1,000$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	1 898,-	1,000		1 898,00	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 122/2	218	1 898,00	413 764,-
Stavební pozemek - celkem				218	413 764,-
Pozemek parc. č. st. 122/2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	413 764,- Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	3 / 64
Pozemek parc. č. st. 122/2 - cena zjištěná celkem				=	19 395,19 Kč

Rodinný dům Trněný Újezd č.p. 55

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. 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: Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	IV	1,06
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,859}$$

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

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Přístup po nezpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	IV	-0,03
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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,000}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,859}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,000}$$

1. Rodinný dům Trněný Újezd č.p. 55

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Středočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	99 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	4 102,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. NP:	=	51,00 m ²
Zastřešení:	=	51,00 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	51,00 m ²	3,20 m
Zastřešení:	51,00 m ²	1,70 m

Obestavěný prostor

1. NP:	(51)*(3,20)	=	163,20 m ³
Zastřešení:	(51)*(1,70)/2	=	43,35 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	206,55 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	51,00 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	102,00 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 2,00	

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárniceové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00

6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplně - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m ²	I	-0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 99 let:

$$s = 1 - 0,005 * 99 = \mathbf{0,505}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,386}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,000}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 4\,102,- \text{ Kč/m}^3 * 0,386 = 1\,583,37 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 206,55 \text{ m}^3 * 1\,583,37 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 1,000 = 327\,045,07 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem	=	327 045,07 Kč
Rodinný dům Trněný Újezd 55 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	327 045,07 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	3 / 64
Rodinný dům Trněný Újezd č.p. 55 - cena zjištěná	=	15 330,24 Kč

2. Pozemek parc. č. st. 122/1

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,000}$

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 $I_o = 1 + \sum_{i=1} P_i = 1,000$

Celkový index I = $I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,000 = 1,000$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 898,-	1,000		1 898,00

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 122/1	214	1 898,00	406 172,-
Stavební pozemek - celkem			214		406 172,-
Pozemek parc. č. st. 122/1 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	406 172,- Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	3 / 64
Pozemek parc. č. st. 122/1 - cena zjištěná celkem				=	19 039,31 Kč

Pozemky parc. č. 708, 709

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Hlavní město Praha - okolí do 7 km:	140,00%
Celková úprava ceny:	140,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
ostatní plocha - jiná plocha	708		578	12,53	140,00	30,07	17 380,46
trvalý travní porost	709	13715	1 431	1,76	140,00	4,22	6 038,82
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6							
Celkem:			2 009 m ²				23 419,28
Pozemky parc. č. 708, 709 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu					=		23 419,28 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem					*		3 / 64
Pozemky parc. č. 708, 709 - cena zjištěná celkem					=		1 097,78 Kč

Výsledky analýzy dat

1.1. Rodinný dům Trněný Újezd č.p. 22	16 915,- Kč
1.2 Pozemek parc. č. st. 122/2	19 395,- Kč

Zjištěná cena - celkem: 36 310,- Kč

slovy: Třicet šest tisíc tři sta deset Kč

2.1 Rodinný dům Trněný Újezd č.p. 55	15 330,- Kč
2.2 Pozemek parc. č. st. 122/1	19 039,- Kč

Zjištěná cena - celkem: 34 369,- Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 34 370,- Kč

slovy: Třicet čtyři tisíce tři sta sedmdesát Kč

3. Pozemky parc. č. 708, 709	1 098,- Kč
------------------------------	------------

Zjištěná cena - celkem: 1 098,- Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 100,- Kč

slovy: Jeden tisíc jedno sto Kč

Ocenění tržním porovnáním

Metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive 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 určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům Trněný Újezd č.p. 22, Zákolany, okres Kladno

Trněný Újezd č.p. 22, Zákolany, okres Kladno						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Trněný Újezd č.p. 22, Zákolany, okres Kladno	43 m ²	špatný	218 m ²	zděný přístavek	přístup po nezpevněné obecní cestě, v celé obci chybí kanalizace
1	Holubice, okres Praha-západ	50 m ²	před rekonstrukcí	290 m ²	využitelný půdní prostor	/
2	Libčická č.p. 24, Tursko, okres Praha-západ	70 m ²	před rekonstrukcí	276 m ²	velká stodola	chybí kanalizace
3	Prokopa Holého č.p. 413, Veltrusy, okres Mělník	74 m ²	před rekonstrukcí	517 m ²	dvougaráž, přístavky	chybí kanalizace
4	Kostelní č.p. 154, Roztoky, okres Praha-západ	70 m ²	špatný	291 m ²	sklep	/
5	Trněný Újezd, Zákolany, okres Kladno	66 m ²	před rekonstrukcí	960 m ²	zděné přístavky	v obci chybí kanalizace, vydané stavební povolení na přestavbu

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	66 932,30 Kč	0.9	60 239,07 Kč	1	1	1	1.11	1	1.1	1.221	49 335,85 Kč
2	34 285,71 Kč	1	34 285,71 Kč	1	0.98	1	1.09	1.05	1.05	1.1776905	29 112,67 Kč
3	54 054,05 Kč	1	54 054,05 Kč	1.05	0.98	1.1	1.26 ¹	1.07	1.05	1.602328959	33 734,68 Kč
4	63 571,43 Kč	1	63 571,43 Kč	1.05	0.98	1.1	1.11	1	1.05	1.31922945	48 188,30 Kč
5	57 424,24 Kč	0.9	51 681,82 Kč	1	0.99	1	1.3 ²	1.02	1.06	1.3915044	37 140,97 Kč
Celkem průměr										39 502,50 Kč	
Minimum										29 112,67 Kč	
Maximum										49 335,85 Kč	
Směrodatná odchylka - s										8 929,32 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										30 573,18 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										48 431,82 Kč	
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší (vzorky č. 1 a 5)											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší.											
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).											
Komentáře:											
¹ [K4; č.3] pozemek srovnávaného vzorku je výrazně větší											
² [K4; č.5] pozemek srovnávaného vzorku je výrazně větší											

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách – lokalita je shodná s výjimkou vzorků č. 3 a 4 - zde lokalita hodnocena jako mírně lepší (jedná se o obce s lepší občanskou vybaveností či blíže Praze). K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikosti objektů – cena přepočtena dle poměru velikosti jednotlivých vzorků. K3 diferencuje rozdíly v celkovém pohledu na stavebně technický stav vzorků – vzorek č. 3 a 4 je hodnocen jako lepší, stav ostatních vzorků je hodnocen jako shodný. K4 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikosti pozemků – cena přepočtena dle poměru velikosti pozemků jednotlivých vzorků. K5 diferencuje rozdíly v příslušenství jednotlivých vzorků (garáž, přístavek, stodola, sklep atd.). K6 vyjadřuje skutečnost, že přístupová cesta k oceňovanému vzorku je nezpevněná a hodnotí možnost napojení na kanalizaci u jednotlivých vzorků.

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

39 502,49 Kč/m²

* 43 m²

= 1 698 607 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1 699 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Trněný Újezd č.p. 22, Zákolany, okres Kladno						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Trněný Újezd č.p. 22, Zákolany, okres Kladno	43 m ²	špatný	218 m ²	zděný přístavek	přístup po nezpevněné obecní cestě, v celé obci chybí kanalizace
1	Holubice, okres Praha-západ	50 m ²	před rekonstrukcí	290 m ²	využitelný půdní prostor	/
2	Libčická č.p. 24, Tursko, okres Praha-západ	70 m ²	před rekonstrukcí	276 m ²	velká stodola	chybí kanalizace
3	Prokopa Holého č.p. 413, Veltrusy, okres Mělník	74 m ²	před rekonstrukcí	517 m ²	dvougaráž, přístavky	chybí kanalizace
4	Kostelní č.p. 154, Roztoky, okres Praha-západ	70 m ²	špatný	291 m ²	sklep	/
5	Trněný Újezd, Zákolany, okres Kladno	66 m ²	před rekonstrukcí	960 m ²	zděné přístavky	v obci chybí kanalizace, vydané stavební povolení na přestavbu

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	66 932,30 Kč	0.9	60 239,07 Kč
2	34 285,71 Kč	1	34 285,71 Kč
3	54 054,05 Kč	1	54 054,05 Kč
4	63 571,43 Kč	1	63 571,43 Kč
5	57 424,24 Kč	0.9	51 681,82 Kč
Minimální hodnota		(případ č.2)	34 285,71 Kč
Maximální hodnota		(případ č.4)	63 571,43 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.85
Střední hodnota			52 766,42 Kč
Medián			60 239,07 Kč
Rozdíl max-min			29 285,72 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Trněný Újezd č.p. 22, Zákolany, okres Kladno							
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce	
	Oceňovaný objekt	Trněný Újezd č.p. 22, Zákolany, okres Kladno	43 m ²	špatný	218 m ²	zděný přístavek	přístup po nezpevněné obecní cestě, v celé obci chybí kanalizace
1	Holubice, okres Praha-západ	50 m ²	před rekonstrukcí	290 m ²	využitelný půdní prostor	/	
2	Libčická č.p. 24, Tursko, okres Praha-západ	70 m ²	před rekonstrukcí	276 m ²	velká stodola	chybí kanalizace	
3	Prokopa Holého č.p. 413, Veltrusy, okres Mělník	74 m ²	před rekonstrukcí	517 m ²	dvougaráž, přístavky	chybí kanalizace	
4	Kostelní č.p. 154, Roztoky, okres Praha-západ	70 m ²	špatný	291 m ²	sklep	/	
5	Trněný Újezd, Zákolany, okres Kladno	66 m ²	před rekonstrukcí	960 m ²	zděné přístavky	v obci chybí kanalizace, vydané stavební povolení na přestavbu	

Vyloučení extrémní hodnoty

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² Objektivizace nabídkové ceny		Cena po objektivizaci
1	66 932,30 Kč	0.9	60 239,07 Kč
2	34 285,71 Kč	1	34 285,71 Kč
3	54 054,05 Kč	1	54 054,05 Kč
4	63 571,43 Kč	1	63 571,43 Kč
5	57 424,24 Kč	0.9	51 681,82 Kč
Minimální hodnota		(případ č.2)	34 285,71 Kč
Maximální hodnota		(případ č.4)	63 571,43 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.85
Aritmetický průměr			52 766,42 Kč

Rodinný dům Trněný Újezd č.p. 55, Zákolany, okres Kladno

Trněný Újezd č.p. 55, Zákolany, okres Kladno						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Trněný Újezd č.p. 55, Zákolany, okres Kladno	41 m ²	špatný	214 m ²	bez venkovních staveb	přístup po nezpevněné obecní cestě, v celé obci chybí kanalizace
1	Holubice, okres Praha-západ	50 m ²	před rekonstrukcí	290 m ²	využitelný půdní prostor	/
2	Libčická č.p. 24, Tursko, okres Praha-západ	70 m ²	před rekonstrukcí	276 m ²	velká stodola	chybí kanalizace
3	Prokopa Holého č.p. 413, Veltrusy, okres Mělník	74 m ²	před rekonstrukcí	517 m ²	dvougaráž, přístavky	chybí kanalizace
4	Kostelní č.p. 154, Roztoky, okres Praha-západ	70 m ²	špatný	291 m ²	sklep	/
5	Trněný Újezd, Zákolany, okres Kladno	66 m ²	před rekonstrukcí	960 m ²	zděné přístavky	v obci chybí kanalizace, vydané stavební povolení na přestavbu

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	66 932,30 Kč	0.9	60 239,07 Kč	1	1	1	1.11	1.05	1.1	1.28205	46 986,52 Kč
2	34 285,71 Kč	1	34 285,71 Kč	1	0.98	1	1.1	1.08	1.05	1.222452	28 046,67 Kč
3	54 054,05 Kč	1	54 054,05 Kč	1.05	0.98	1.1	1.26 ¹	1.1	1.05	1.64725407	32 814,64 Kč
4	63 571,43 Kč	1	63 571,43 Kč	1.05	0.98	1.1	1.12	1.03	1.05	1.371047832	46 367,04 Kč
5	57 424,24 Kč	0.9	51 681,82 Kč	1	0.99	1	1.3 ²	1.05	1.06	1.432431	36 079,80 Kč

Celkem průměr	38 058,93 Kč
Minimum	28 046,67 Kč
Maximum	46 986,52 Kč
Směrodatná odchylka - s	8 372,45 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s	29 686,48 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s	46 431,37 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší (vzorky č. 1 a 5)	
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší	
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu ($K_1 * \dots * K_x$).	
Komentáře:	
¹[K4; č.3] pozemek srovnávaného vzorku je výrazně větší	
²[K4; č.5] pozemek srovnávaného vzorku je výrazně větší	

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách – lokalita je shodná s výjimkou vzorků č. 3 a 4 - zde lokalita hodnocena jako mírně lepší (jedná se o obce s lepší občanskou vybaveností či blíže Praze). K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikosti objektů – cena přepočtena dle poměru velikosti jednotlivých vzorků. K3 diferencuje rozdíly v celkovém pohledu na stavebně technický stav vzorků – vzorek č. 3 a 4 je hodnocen jako lepší, stav ostatních vzorků je hodnocen jako shodný. K4 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikosti pozemků – cena přepočtena dle poměru velikosti pozemků jednotlivých vzorků. K5 diferencuje rozdíly v příslušenství jednotlivých vzorků (garáž, přístavek, stodola, sklep atd.). K6 vyjadřuje skutečnost, že přístupová cesta k oceňovanému vzorku je neuzpevněná a hodnotí možnost napojení na kanalizaci u jednotlivých vzorků.

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

$$\begin{aligned}
 & 38\,058,93 \text{ Kč/m}^2 \\
 & \underline{\quad \quad \quad * 41 \text{ m}^2} \\
 & = 1\,560\,416 \text{ Kč}
 \end{aligned}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

1 560 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Trněný Újezd č.p. 55, Zákolany, okres Kladno						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Trněný Újezd č.p. 55, Zákolany, okres Kladno	41 m ²	špatný	214 m ²	bez venkovních staveb	přístup po nezpevněné obecní cestě, v celé obci chybí kanalizace
1	Holubice, okres Praha-západ	50 m ²	před rekonstrukcí	290 m ²	využitelný půdní prostor	/
2	Libčická č.p. 24, Tursko, okres Praha-západ	70 m ²	před rekonstrukcí	276 m ²	velká stodola	chybí kanalizace
3	Prokopa Holého č.p. 413, Veltrusy, okres Mělník	74 m ²	před rekonstrukcí	517 m ²	dvougaráž, přístavky	chybí kanalizace
4	Kostelní č.p. 154, Roztoky, okres Praha-západ	70 m ²	špatný	291 m ²	sklep	/
5	Trněný Újezd, Zákolany, okres Kladno	66 m ²	před rekonstrukcí	960 m ²	zděné přístavky	v obci chybí kanalizace, vydané stavební povolení na přestavbu

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	66 932,30 Kč	0.9	60 239,07 Kč
2	34 285,71 Kč	1	34 285,71 Kč
3	54 054,05 Kč	1	54 054,05 Kč
4	63 571,43 Kč	1	63 571,43 Kč
5	57 424,24 Kč	0.9	51 681,82 Kč
Minimální hodnota		(případ č.2)	34 285,71 Kč
Maximální hodnota		(případ č.4)	63 571,43 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.85
Střední hodnota			52 766,42 Kč
Medián			60 239,07 Kč
Rozdíl max-min			29 285,72 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Trněný Újezd č.p. 55, Zákolany, okres Kladno						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
	Oceňovaný objekt	Trněný Újezd č.p. 55, Zákolany, okres Kladno	41 m ²	špatný	214 m ²	bez venkovních staveb přístup po nezpevněné obecní cestě, v celé obci chybí kanalizace
1	Holubice, okres Praha-západ	50 m ²	před rekonstrukcí	290 m ²	využitelný půdní prostor	/
2	Libčická č.p. 24, Tursko, okres Praha-západ	70 m ²	před rekonstrukcí	276 m ²	velká stodola	chybí kanalizace
3	Prokopa Holého č.p. 413, Veltrusy, okres Mělník	74 m ²	před rekonstrukcí	517 m ²	dvougaráž, přístavky	chybí kanalizace
4	Kostelní č.p. 154, Roztoky, okres Praha-západ	70 m ²	špatný	291 m ²	sklep	/
5	Trněný Újezd, Zákolany, okres Kladno	66 m ²	před rekonstrukcí	960 m ²	zděné přístavky	v obci chybí kanalizace, vydané stavební povolení na přestavbu

Vyloučení extrémní hodnoty

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² Objektivizace nabídkové ceny		Cena po objektivizaci
1	66 932,30 Kč	0.9	60 239,07 Kč
2	34 285,71 Kč	1	34 285,71 Kč
3	54 054,05 Kč	1	54 054,05 Kč
4	63 571,43 Kč	1	63 571,43 Kč
5	57 424,24 Kč	0.9	51 681,82 Kč
Minimální hodnota		(případ č.2)	34 285,71 Kč
Maximální hodnota		(případ č.4)	63 571,43 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.85
Aritmetický průměr			52 766,42 Kč

Pozemek parc. č. 708, 709 v katastrálním území Trněný Újezd u Zákolan

Trněný Újezd u Zákolan, Zákolany, okres Kladno					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Trněný Újezd u Zákolan, Zákolany, okres Kladno	2009 m ²	zemědělský pozemek	nehodnotí se	přístup pouze přes sousední pozemky, bez přístupu z veřejné komunikace
1	Trněný Újezd, Zákolany, okres Kladno	3950 m ²	zemědělský pozemek	nehodnotí se	vlastní přístupová komunikace
2	Tursko, okres Praha-západ	3969 m ²	zemědělský pozemek	nehodnotí se	přístup z místní komunikace
3	Makotřasy, okres Kladno	4172 m ²	zemědělský pozemek	nehodnotí se	přístup pouze přes sousední pozemky, bez přístupu z veřejné komunikace
4	Kamenný Most, okres Kladno	666 m ²	zemědělský pozemek	nehodnotí se	přístup z místní komunikace
5	Nelahozeves, okres Mělník	12388 m ²	zemědělský pozemek	nehodnotí se	přístup pouze přes sousední pozemky, bez přístupu z veřejné komunikace

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 jiné	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	50,00 Kč	1	50,00 Kč	1	0.95	1	1	1.1	1.045	47,85 Kč
2	54,17 Kč	1	54,17 Kč	1	0.95	1	1	1.1	1.045	51,84 Kč
3	56,33 Kč	1	56,33 Kč	1	0.95	1	1	1	0.95	59,29 Kč
4	49,50 Kč	0.9	44,55 Kč	1	1.1	1	1	1.1	1.21	36,82 Kč
5	55,00 Kč	0.9	49,50 Kč	1	0.85	1	1	1	0.85	58,24 Kč
Celkem průměr										50,81 Kč
Minimum										36,82 Kč
Maximum										59,29 Kč
Směrodatná odchylka - s										9,12 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										41,69 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										59,93 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší (vzorky č. 4 a 5)										
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší										
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcii na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).										

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách – lokalita je u všech vzorků shodná. K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikost pozemků. K3 diferencuje rozdíly ve využití pozemků s ohledem na možnosti jejich využití podle územně plánovací dokumentace obce. K4 hodnotí přístup k inženýrským sítím. K5 zohledňuje možnost přístupu na uvedený pozemek.

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

50,81 Kč/m²

* 2009 m²

= 102 070 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

102 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Trněný Újezd u Zákolan, Zákolany, okres Kladno					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Trněný Újezd u Zákolan, Zákolany, okres Kladno	2009 m ²	zemědělský pozemek	nehodnotí se	přístup pouze přes sousední pozemky, bez přístupu z veřejné komunikace
1	Trněný Újezd, Zákolany, okres Kladno	3950 m ²	zemědělský pozemek	nehodnotí se	vlastní přístupová komunikace
2	Tursko, okres Praha-západ	3969 m ²	zemědělský pozemek	nehodnotí se	přístup z místní komunikace
3	Makotřasy, okres Kladno	4172 m ²	zemědělský pozemek	nehodnotí se	přístup pouze přes sousední pozemky, bez přístupu z veřejné komunikace
4	Kamenný Most, okres Kladno	666 m ²	zemědělský pozemek	nehodnotí se	přístup z místní komunikace
5	Nelahozeves, okres Mělník	12388 m ²	zemědělský pozemek	nehodnotí se	přístup pouze přes sousední pozemky, bez přístupu z veřejné komunikace

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	50,00 Kč	1	50,00 Kč
2	54,17 Kč	1	54,17 Kč
3	56,33 Kč	1	56,33 Kč
4	49,50 Kč	0.9	44,55 Kč
5	55,00 Kč	0.9	49,50 Kč
Minimální hodnota		(případ č.4)	44,55 Kč
Maximální hodnota		(případ č.3)	56,33 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.26
Střední hodnota			50,91 Kč
Medián			54,17 Kč
Rozdíl max-min			11,78 Kč

Základní cena: 50,91 Kč/m²

Úprava ceny: 50,91 Kč * 1,0000 = 50,91 Kč/m²

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

50,91 Kč/m²

* 2009 m²

= 102 278 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

102 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Trněný Újezd u Zákolan, Zákolany, okres Kladno					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Trněný Újezd u Zákolan, Zákolany, okres Kladno	2009 m ²	zemědělský pozemek	nehodnotí se	přístup pouze přes sousední pozemky, bez přístupu z veřejné komunikace
1	Trněný Újezd, Zákolany, okres Kladno	3950 m ²	zemědělský pozemek	nehodnotí se	vlastní přístupová komunikace
2	Tursko, okres Praha-západ	3969 m ²	zemědělský pozemek	nehodnotí se	přístup z místní komunikace
3	Makotřasy, okres Kladno	4172 m ²	zemědělský pozemek	nehodnotí se	přístup pouze přes sousední pozemky, bez přístupu z veřejné komunikace
4	Kamenný Most, okres Kladno	666 m ²	zemědělský pozemek	nehodnotí se	přístup z místní komunikace
5	Nelahozeves, okres Mělník	12388 m ²	zemědělský pozemek	nehodnotí se	přístup pouze přes sousední pozemky, bez přístupu z veřejné komunikace

Vyloučení extrémní hodnoty

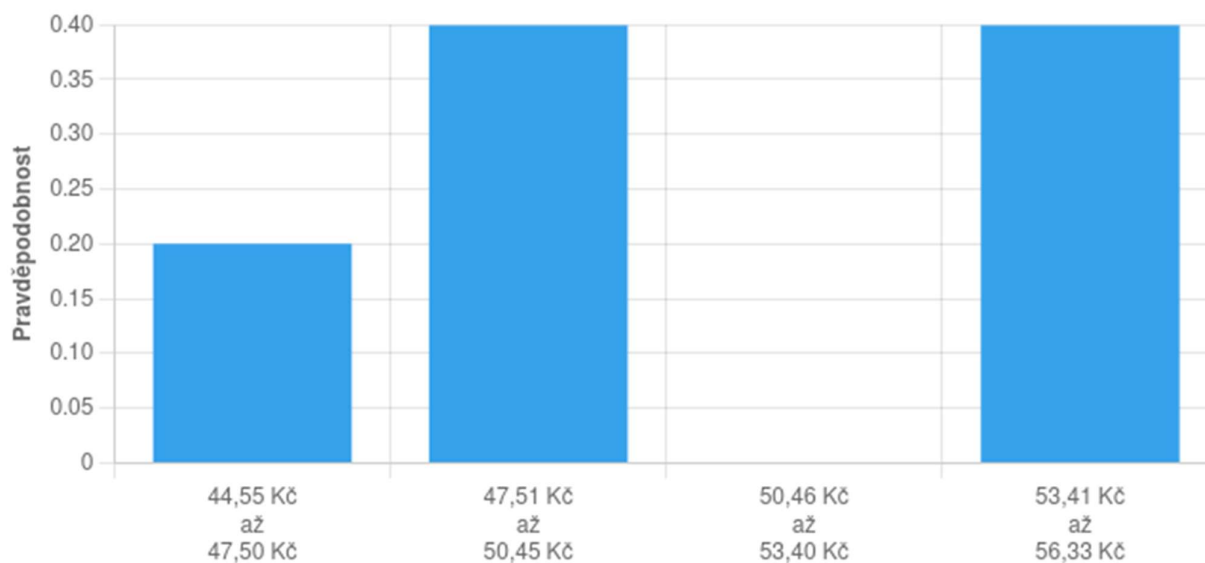
Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² Objektivizace nabídkové ceny		Cena po objektivizaci
1	50,00 Kč	1	50,00 Kč
2	54,17 Kč	1	54,17 Kč
3	56,33 Kč	1	56,33 Kč
4	49,50 Kč	0.9	44,55 Kč
5	55,00 Kč	0.9	49,50 Kč
Minimální hodnota		(případ č.4)	44,55 Kč
Maximální hodnota		(případ č.3)	56,33 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.26
Aritmetický průměr			50,91 Kč

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
44,55 Kč	až	47,50 Kč	1	0.2
47,51 Kč	až	50,45 Kč	2	0.4
50,46 Kč	až	53,40 Kč	0	0
53,41 Kč	až	56,33 Kč	2	0.4

Graf rozdělení četnosti



Výsledná cena dle metodiky MFČR je určena v rozsahu:

od 47,51 Kč/m² do 56,33 Kč/m²
* 2009 m²
od 95 448,00 Kč do 113 167,00 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 95 000 Kč do 113 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu

rodinný dům č.p. 22 – cena podílu id. 3/64

36 310 Kč

rodinný dům č.p. 55 – cena podílu id. 3/64

34 370 Kč

pozemky parc. č. 708, 709 – cena podílu id. 3/64

1 100 Kč

Výsledek dle tržního porovnání – rodinný dům č. p. 22:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

1 699 000 Kč

Cena podílu id. 3/64

80 000,00 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

1 929 000 Kč

Cena podílu id. 3/64

90 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 2 104 000 Kč do 2 734 000 Kč

Cena podílu id. 3/64

od 99 000 Kč do 128 000 Kč

Dále je u ceny podílu aplikována srážka 15 %. Srážka použita z důvodu minoritního podílu, který je na realitním trhu hůře obchodovatelný.

Výsledná cena podílu dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

68 000 Kč

Výsledná cena podílu dle metodiky ÚZSVM

77 000 Kč

Výsledná cena podílu dle metodiky MFČR

od 84 000 Kč do 109 000 Kč

Výsledek dle tržního porovnání – rodinný dům č.p. 55:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

1 560 000 Kč

Cena podílu id. 3/64

73 000,00 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

1 839 000 Kč

Cena podílu id. 3/64

86 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 2 006 000 Kč do 2 606 000 Kč

Cena podílu id. 3/64

od 94 000 Kč do 122 000 Kč

Dále je u ceny podílu aplikována srážka 15 %. Srážka použita z důvodu minoritního podílu, který je na realitním trhu hůře obchodovatelný.

Výsledná cena podílu dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

62 000 Kč

Výsledná cena podílu dle metodiky ÚZSVM

73 000 Kč

Výsledná cena podílu dle metodiky MFČR

od 80 000 Kč do 104 000 Kč

Výsledek dle tržního porovnání – pozemky parc. č. 708, 709:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

Cena podílu id. 3/64 102 000 Kč

5 000,00 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

Cena podílu id. 3/64 102 000 Kč

5 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 95 000 Kč do 113 000 Kč

Cena podílu id. 3/64

od 4 000 Kč do 5 000 Kč

Dále je u ceny podílu aplikována srážka 15 %. Srážka použita z důvodu minoritního podílu, který je na realitním trhu hůře obchodovatelný.

Výsledná cena podílu dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

4 000 Kč

Výsledná cena podílu dle metodiky ÚZSVM

4 000 Kč

Výsledná cena podílu dle metodiky MFČR

od 4 000 Kč do 5 000 Kč

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny podílu id. 3/64 rodinného domu č.p. 22 a pozemku parc. č. st. 122/2 v obci Zákolany, okres Kladno, katastrální území Trněný Újezd u Zákolan na listu vlastnictví č. 150, určení obvyklé ceny podílu id. 3/64 rodinného domu č.p. 55 a pozemku parc. č. st. 122/1 v obci Zákolany, okres Kladno, katastrální území Trněný Újezd u Zákolan na listu vlastnictví č. 150 a určení obvyklé ceny podílu id. 3/64 pozemku parc. č. 708, 709 v obci Zákolany, okres Kladno, katastrální území Trněný Újezd u Zákolan na listu vlastnictví č. 151.

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

rodinný dům č.p. 22 – podíl id. 3/64

68 000,- Kč

Slovy: šedesát osm tisíc korun českých

rodinný dům č.p. 55 – podíl id. 3/64

62 000,- Kč

Slovy: šedesát dva tisíce korun českých

pozemky parc. č. 708, 709 – podíl id. 3/64

4 000,- Kč

Slovy: čtyři tisíce korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady – nemovitosti
Ing. Lenka Brutovská, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček

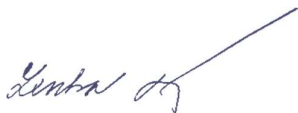
Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 31.10.2024



.....
Ing. Lenka Brutovská



.....
Martin Málek



.....
Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku účtována finanční odměna dle vyhlášky 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb. občanský soudní řád, v platném znění.

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 083034/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,
Ortofoto mapa,
Výřez z územního plánu,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 122/2
Obec:	Zákolany [533092]
Katastrální území:	Trměný Újezd u Zákolan [790451]
Číslo LV:	150
Výměra [m ²]:	218
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Trměný Újezd [190454] ; č. p. 22; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 122/2
Stavební objekt:	č. p. 22
Adresní místa:	č. p. 22

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Ebertová Dana, Palackého 4058, 43001 Chomutov	3/64
---	------

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo přeepsané z pozemkové knihy

Jiné zápisy

Typ
Probíhá řízení o pozůstalosti
Vlastník vyzván k doložení identifikačních údajů - Vorlíčková Růžena
Zapsáno do seznamu likvidační podstaty pozůstalosti
Údaje o vlastníku předány soudou s žádostí o projed. dědictví - Vorlíčková Růžena

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 2)

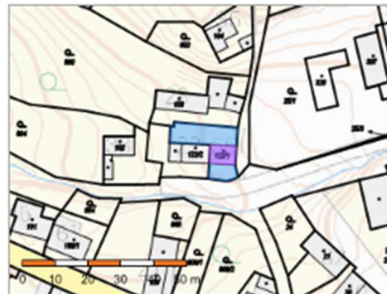
Objekt je dotčen změnou právního vztahu: [V-7832/2024](#).

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 29.10.2024 10:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 122/1
Obec:	Zákolany (533092)
Katastrální území:	Trněný Újezd u Zákolan (790451)
Číslo LV:	150
Výměra [m ²]:	214
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Trněný Újezd (190454) ; č. p. 55; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 122/1
Stavební objekt:	č. p. 55
Adresní místa:	č. p. 55

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Ebertová Dana, Palackého 4058, 43001 Chomutov	3/64
---	------

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo přeepsané z pozemkové knihy

Jiné zápisy

Typ
Probíhá řízení o pozůstalosti
Vlastník vyzván k doložení identifikačních údajů - Vorlíčková Růžena
Zapsáno do seznamu likvidační podstaty pozůstalosti
Údaje o vlastníkovi předány soudu s žádostí o projev. dědictví - Vorlíčková Růžena

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 2)

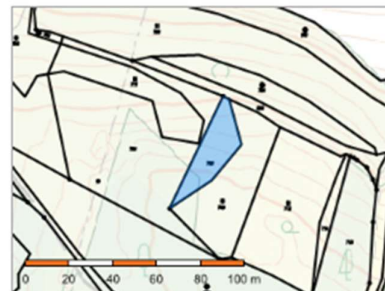
Objekt je dotčen změnou právního vztahu: [V-7832/2024](#)

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

Zobrazované údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 29.10.2024 16:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	708
Obec:	Zákolany (533092)
Katastrální území:	Trněný Újezd u Zákolan (790451)
Číslo LV:	151
Výměra [m ²]:	578
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Ebertová Dana, Palackého 4058, 43001 Chomutov

3/64

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ

Zástavní právo přepsané z pozemkové knihy

Jiné zápisy

Typ

Nedostatečně identifikovaný vlastník – údaje o nemovitosti předány do evidence ÚZSVM. Více na www.uzsvm.cz

Vlastník vyzván k doložení identifikačních údajů - Vorlíčková Růžena

Zapsáno do seznamu likvidační podstaty pozůstalosti

Údaje o vlastníkovi předány soudu s žádostí o projev. dědictví - Vorlíčková Růžena

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 29.10.2024 16:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	709
Obec:	Zákolany, [533092]
Katastrální území:	Trněný Újezd u Zákolan [790451]
Číslo LV:	151
Výměra [m ²]:	1431
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	trvalý travní porost



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Ebertová Dana, Palackého 4058, 43001 Chomutov

3/64

Způsob ochrany nemovitosti

Název

zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ Výměra

[13715](#) 1431

Omezení vlastnického práva

Typ

Zástavní právo přepsané z pozemkové knihy

Jiné zápisy

Typ

Nedostatečně identifikovaný vlastník – údaje o nemovitosti předány do evidence ÚZSVM. Více na www.uzsvm.cz

Vlastník vyzván k doložení identifikačních údajů - Vorlíčková Růžena

Zapsáno do seznamu likvidační podstaty pozůstalosti

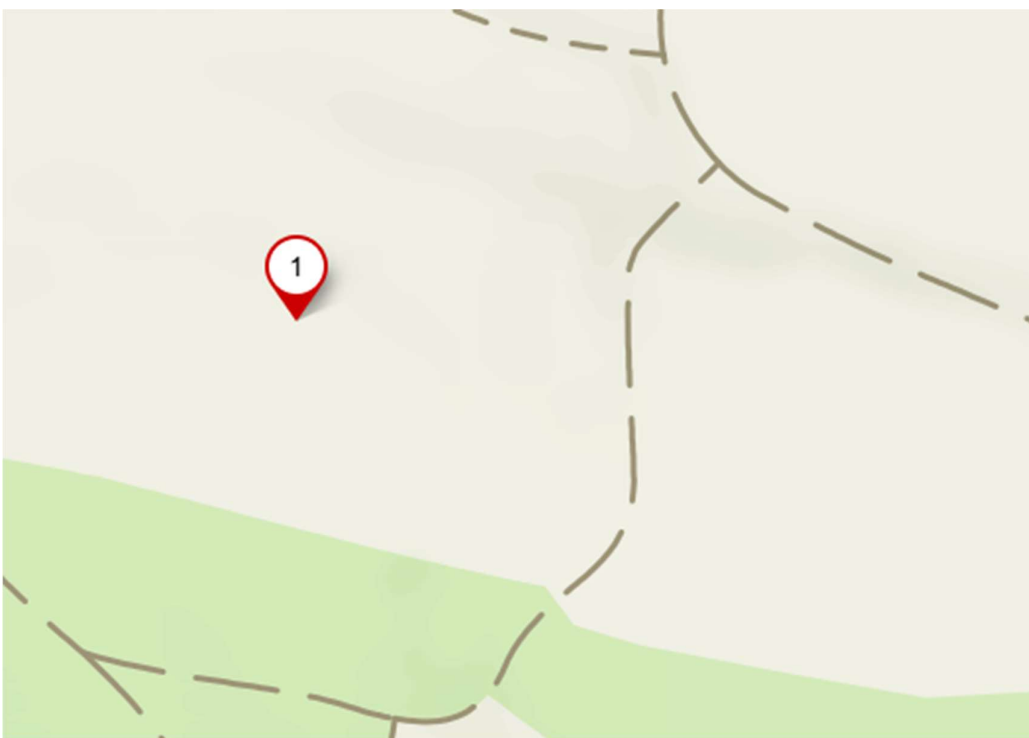
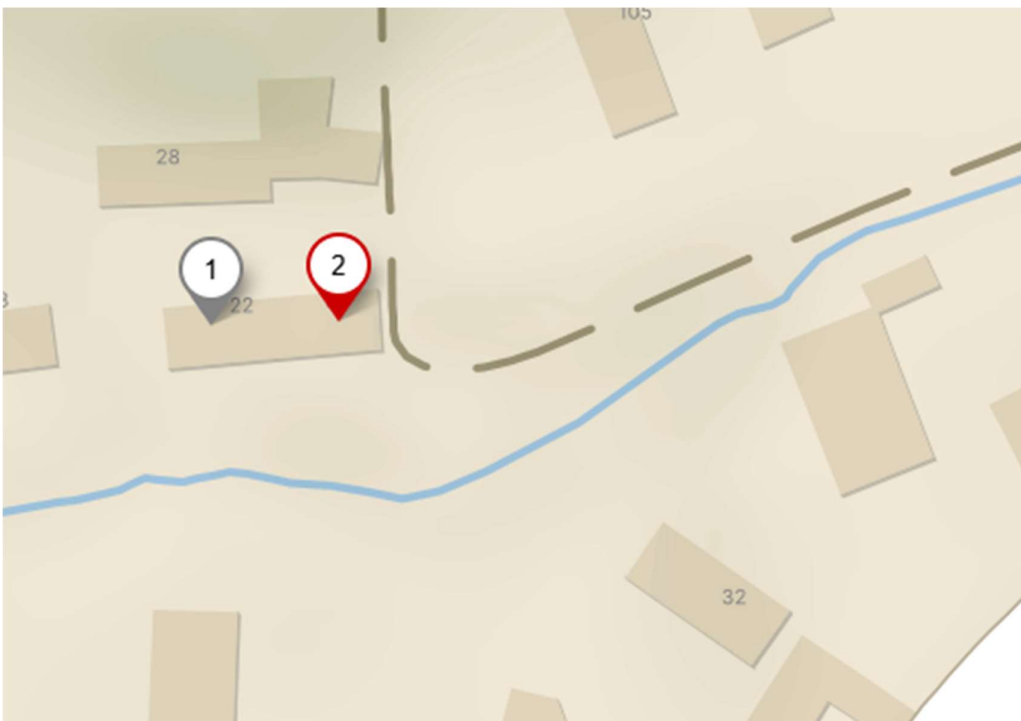
Údaje o vlastníkovi předány soudem s žádostí o projev. dědictví - Vorlíčková Růžena

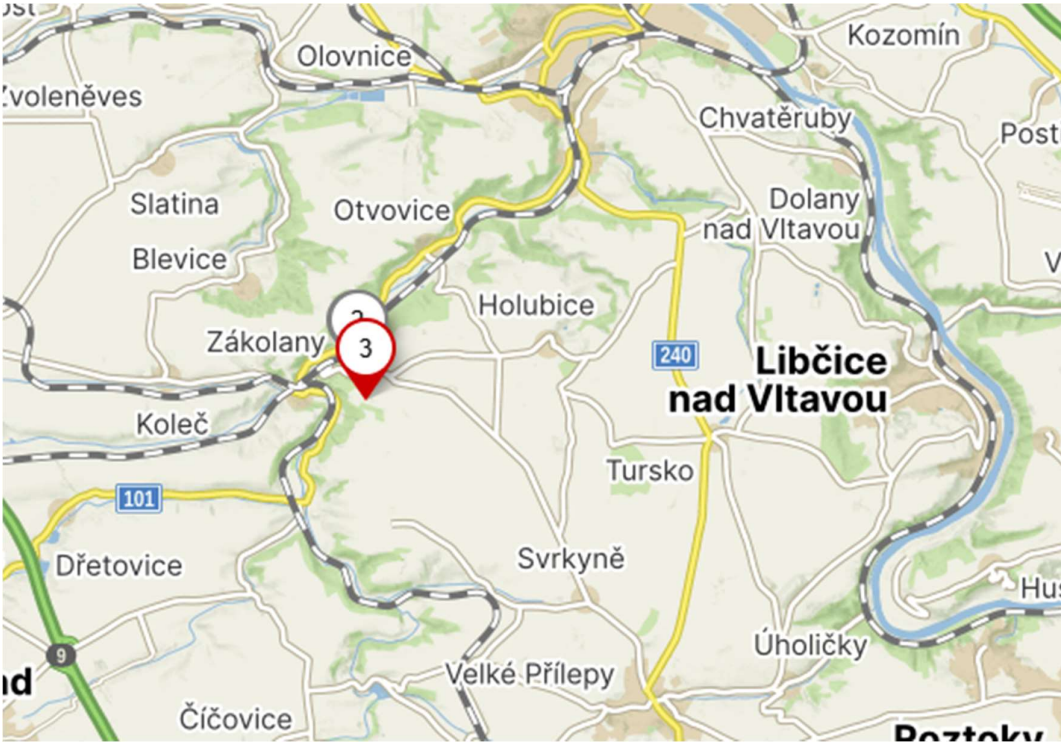
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

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

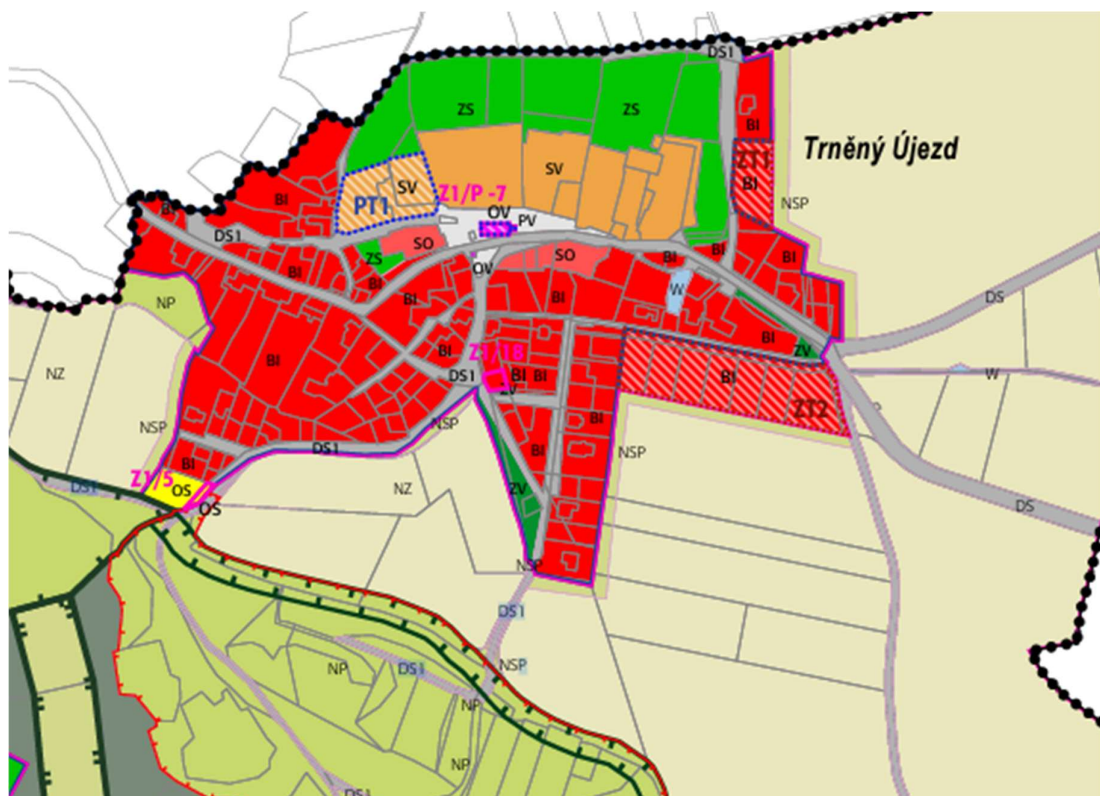
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 29.10.2024 16:00.

Ortofoto mapa a situace v mapě





Výřez z územního plánu



stav	návrh
BH	
BI	
RI	
OV	
OM	
OS	
OH	
PV	
SC	
SO	
SV	
DS	
DS1	
DZ	
TI	
VL	
ZS	
ZV	
W	
WZ	
NZ	
NZ-Z	
NZX	
NL	
NO	
NP	
NSP	
RN	

urbanistická koncepce (plochy s rozdílným využitím)

- bydlení - v bytových domech (BH)
- bydlení - v rodinných domech (BI)
- rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci (RI)
- občanské vybavení - veřejná infrastruktura (OV)
- občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední (OM)
- občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)
- občanské vybavení - hřištiny (OH)
- veřejná prostranství (PV)
- smíšené obytné - v centru obce (SC)
- smíšené obytné (SO)
- smíšené obytné - venkovské (SV)
- dopravní infrastruktura - silniční (DS)
- dopravní infrastruktura - ostatní komunikace (DS1)
- dopravní infrastruktura - drážní (DZ)
- technická infrastruktura (ČOV) (TI)
- výroba a skladování - lehký průmysl (VL)
- zeleň - soukromá a vyhrazená (ZS)
- zeleň na veřejných prostranstvích (ZV)
- plochy vodní (W)
- plochy vodní - zamokřené (WZ)
- plochy zemědělské (NZ)
- plochy zemědělské - zahrady a sady, záhumnky (NZ-Z)
- plochy zemědělské - specifické (NZX)
- plochy lesní (NL)
- lesní porost (NO)
- plochy přírodní (NP)
- plochy smíšené nezastavěného území (NSP)
- rekreace - na plochách přírodního charakteru (RN)

Fotodokumentace předmětu ocenění

Rodinný dům č.p. 22



Rodinný dům č.p. 55



Pozemky parc. č. 708, 709





Srovnávané nemovitosti – rodinný dům č.p. 22 a 55

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

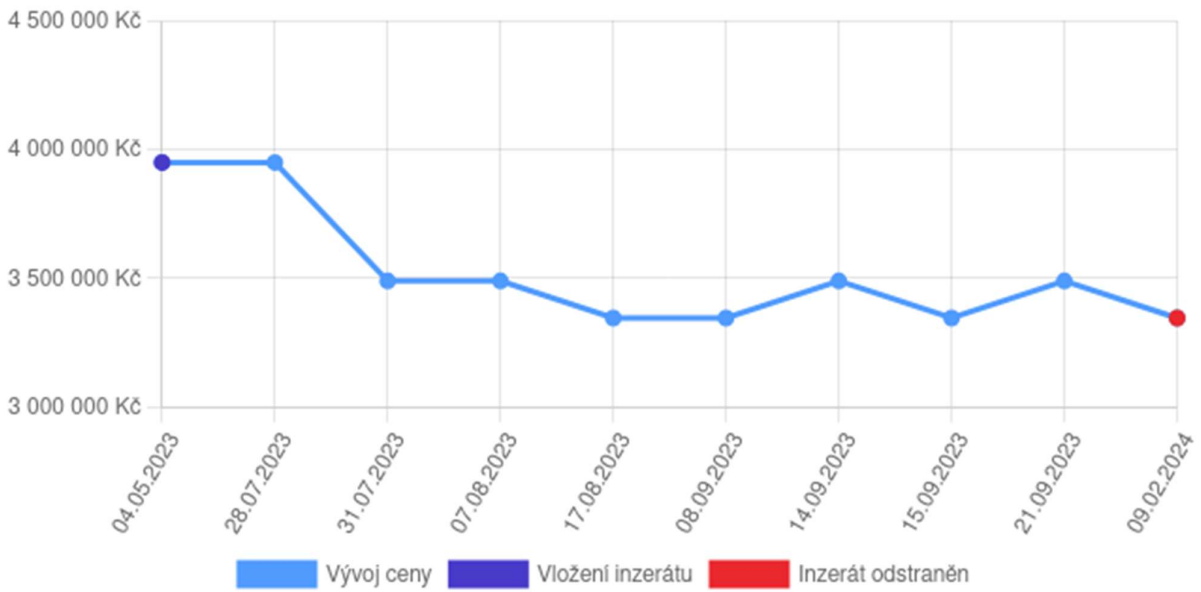
Lokalita	Holubice, okres Praha-západ	Cena	3 346 615 Kč
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	290 m ²	Stav	Před rekonstrukcí
Typ objektu	Přízemní	Elektrína	230V a 400V
Podlahová plocha	50 m ²	Užitná plocha	50 m ²
Dispozice	3+kk	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet nadzemních podlaží domu	1
Plyn	Individuální	Voda	Vodovod
Zasít'ovaný pozemek	Ano		

Prodej rodinného domu o podlahové ploše 50 m² vhodného k rekonstrukci na pozemku o rozloze 290 m² v centru malebné obce Holubice s dobrou dostupností do Prahy. Pozemek je nově zasít'ovaný (elektrína, voda a kanalizace). Dům disponuje prostorným půdním prostorem. Pokud Vás nabídka zaujala, rezervujte si termín na prohlídkovém dni.

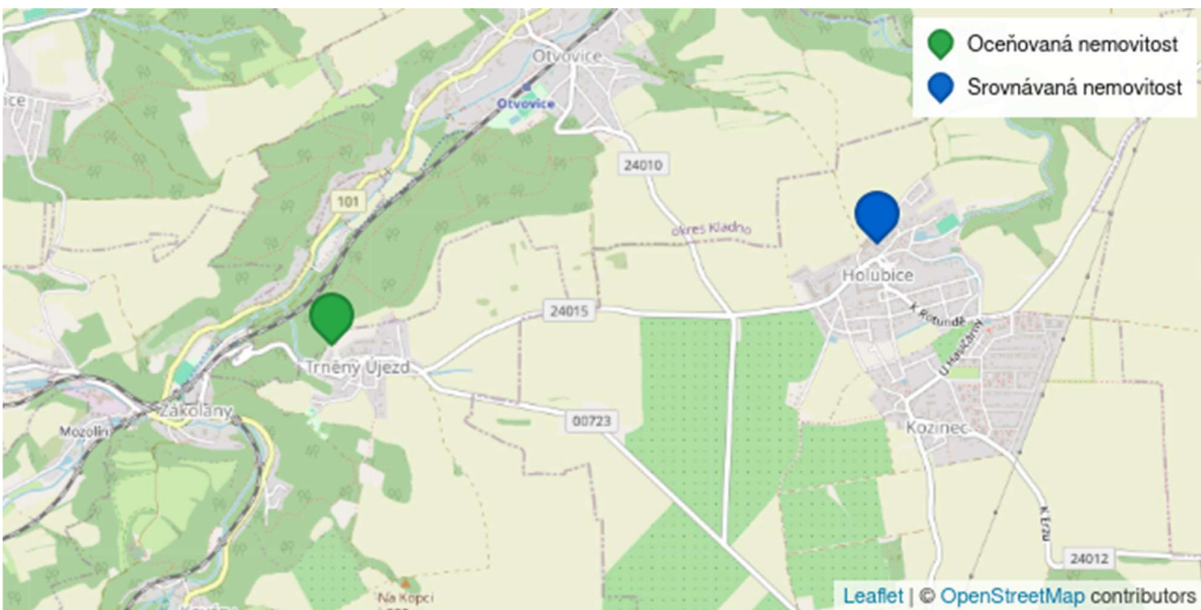
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

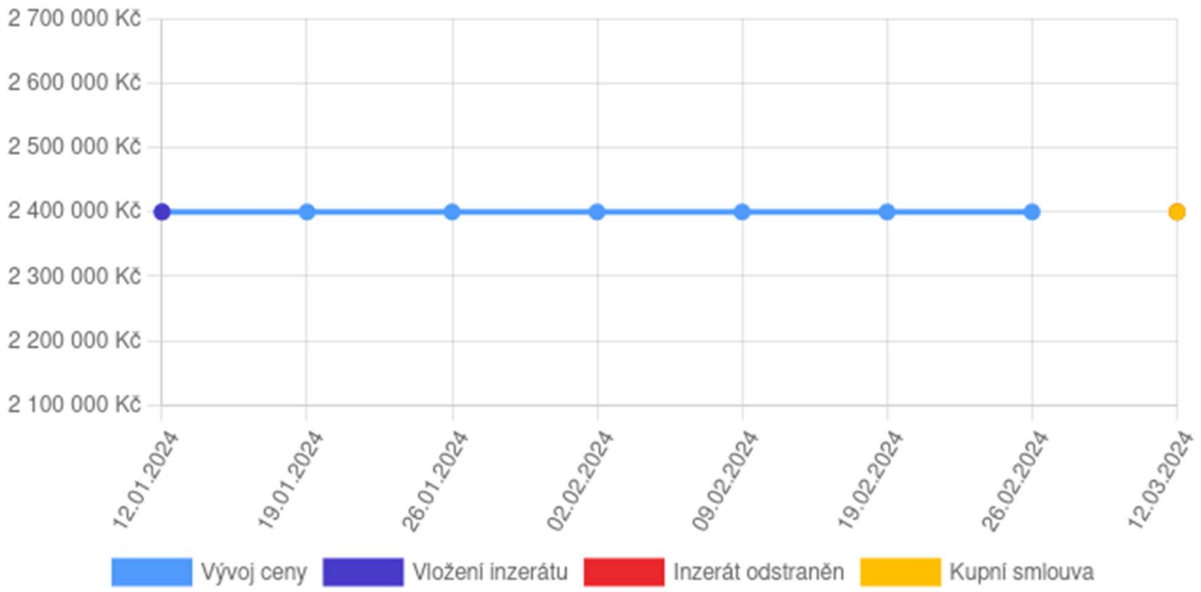
Lokalita	Liběčická č.p. 24, Tursko, okres Praha-západ	Cena dle KS	2 400 000 Kč
Právní účinky ke dni	12.03.2024	Číslo řízení	V-2472/2024-210
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	276 m ²
Stav	Před rekonstrukcí	Typ objektu	Přízemní
Vytápění	Kotel na tuhá paliva, Elektrokotel	Užitná plocha	70 m ²
Poloha nemovitosti	Centrum obce	Počet nadzemních podlaží domu	1

Veřejná dražba staršího rodinného domu se stodolou. Objekt se nachází v centrální části obce Tursko, cca 14 km od centra Prahy. V přízemí domu se nachází 2 pokoje, kuchyně, koupelna a WC. Přes oplocený dvorek je přístup do velké stodoly. Objekt vyžaduje celkovou rekonstrukci. Je napojen na veřejný rozvod vody a elektřiny. Zastavěná plocha domu – pozemek 276 m². Stávající vytápění je elektrickými přímotopy a lokálními kamny na tuhá paliva. Prodej v rámci insolvenčního řízení formou veřejné dražby, která se koná 28.2.2024 na portálu dražby-exekutori.cz. Prohlídky dražby se konají dne 15.2.2024 v 10 hodin nebo 20.2.2024 v 15 hodin. více

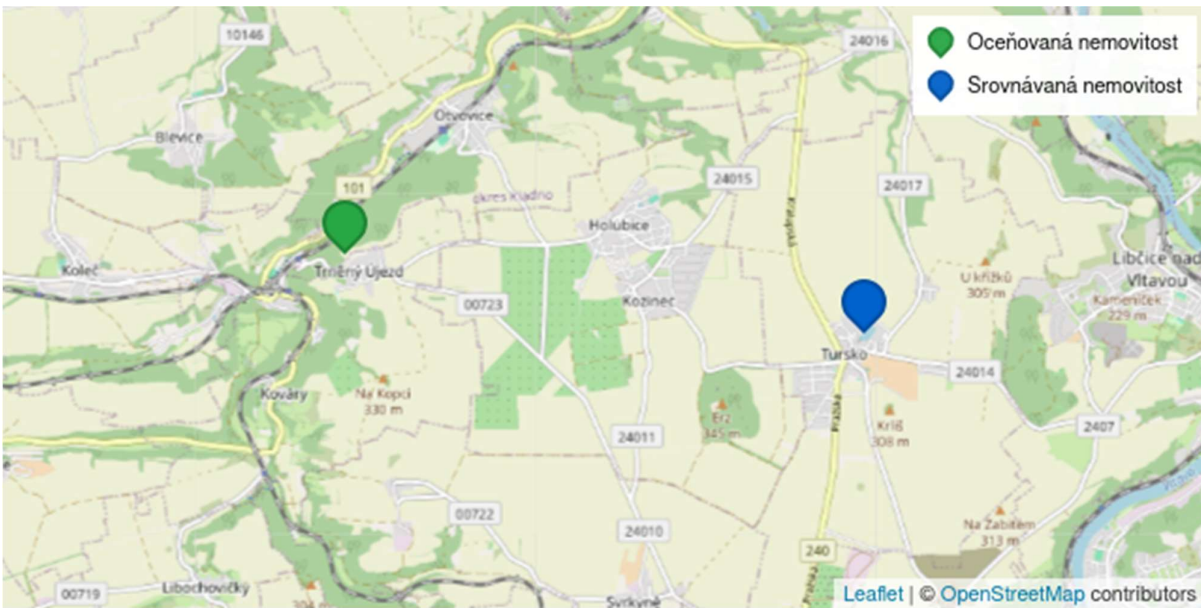
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

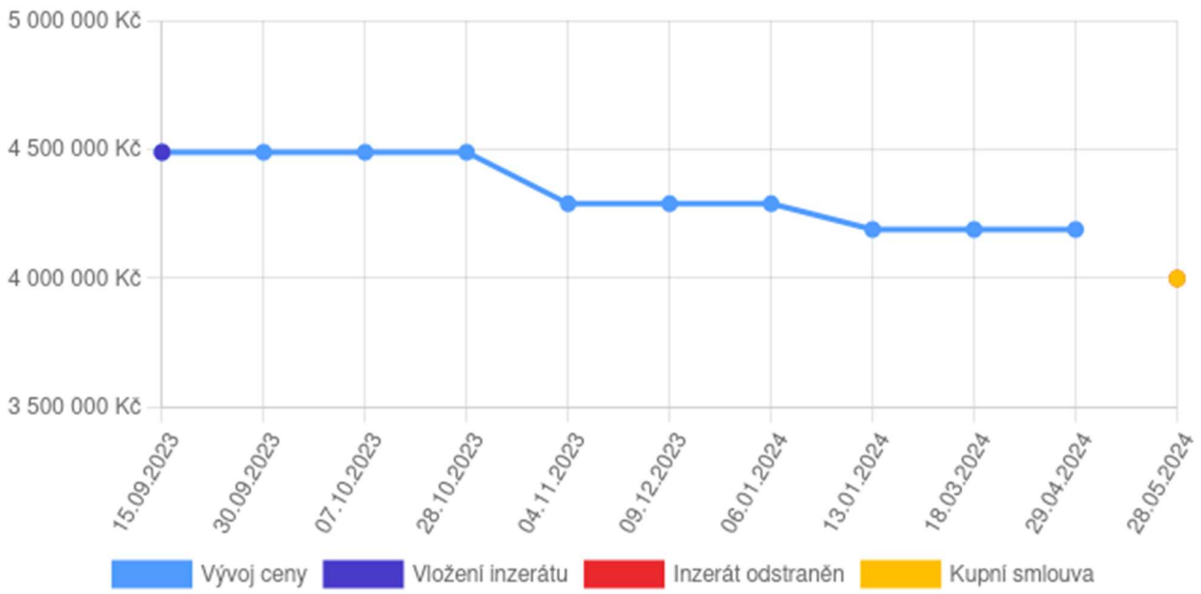
Lokalita	Prokopa Holého č.p. 413, Veltrusy, okres Mělník	Cena dle KS	4 000 000 Kč
Právní účinky ke dni	28.05.2024	Číslo řízení	V-3456/2024-206
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	Cena je včetně provize RK, poplatků a právního servisu.
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	517 m ²
Stav	Před rekonstrukcí	Typ objektu	Patrový
Vytápění	Plynový kotel	Podlahová plocha	74 m ²
Užitná plocha	144 m ²	Počet nadzemních podlaží domu	2

Společnost FÉR REALITY vám exkluzivně zprostředkuje prodej rodinného domu ve městě Veltrusy s výbornou dostupností na dálnici D8 a dojezdem do Prahy. Vzhledem k jeho dispozičnímu řešení je dům vhodný pro rodinné bydlení s možností realizace vlastních představ. Poloha nemovitosti ve slepé ulici zaručuje velmi klidné bydlení. Dům o současné dispozici 2+1 s nevyužitým podkrovím je o zastavěné ploše 106m². Pozemek se zastavěnou částí měří 517 m². Vjezd na oplocený pozemek po místní zpevněné komunikaci je přes plechová vrata. Na pozemku je dvougaráž (38m²) a menší přístavky s prádelnou. Základem je smíšená konstrukce (kámen, cihla), střecha sedlová, střešní krytina pálená taška, okna dřevěná, podlahové krytiny jsou kombinací kobereců, linolea a keramické dlažby. Nemovitost je napojena vodovodní řád, elektřinu a plyn. Odpady jsou řešeny jímkou. Za zádvěřím je přístup do chodeb, ze kterých je přístup do ložnice, obývacího pokoje, kuchyně, koupelny a schodiště do nevyužitého podkroví. Ve městě je veškerá občanská vybavenost. Chloubou a dominantou Veltrus je barokní zámek s rozlehlým parkem. V rámci servisu realitní kanceláře Vám rádi pomůžeme s financováním. V případě dotazů kontaktujte makléře nemovitosti.

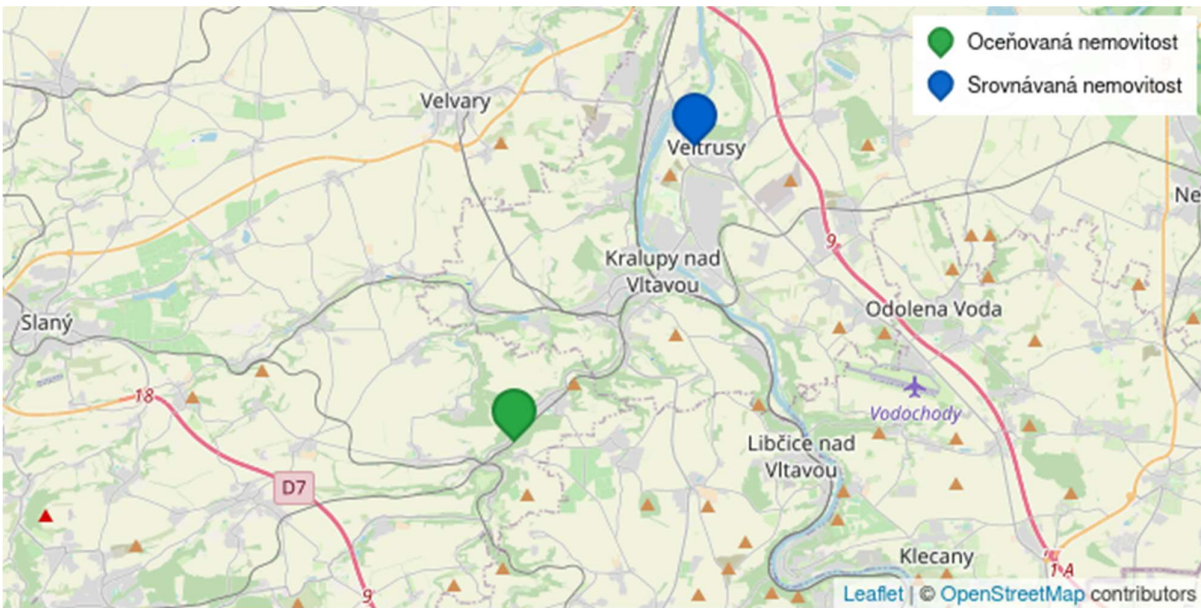
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

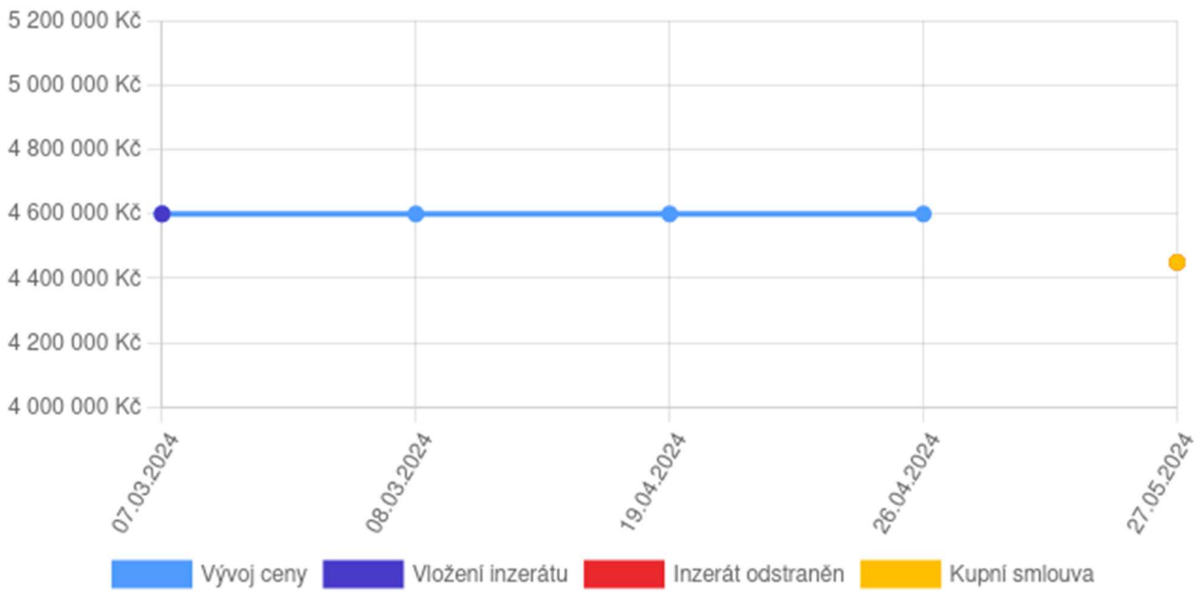
Lokalita	Kostelní č.p. 154, Roztoky, okres Praha-západ	Cena dle KS	4 450 000 Kč
Právní účinky ke dni	27.05.2024	Číslo řízení	V-5314/2024-210
Poznámka k ceně	včetně provize, včetně právního servisu včetně provize RK	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	291 m ²	Stav	Špatný
Typ objektu	Patrový	Elektřina	230V
Vytápění	Plynový kotel	Užitná plocha	70 m ²
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet nadzemních podlaží domu	1
Plyn	Ano	Voda	Vodovod

Nabízíme k prodeji menší dům o dispozici 1+1 k rekonstrukci s pozemkem o velikosti necelých 300m². Dům je tvořený samostatnou koupelnou (po rekonstrukci), dále kuchyní a samostatným pokojem s terasou. Díky umístění ve svahu je pod domem sklep s klenutými stropy. Dům je umístěn ve staré zástavbě. Bližší informace sdělíme po telefonu.

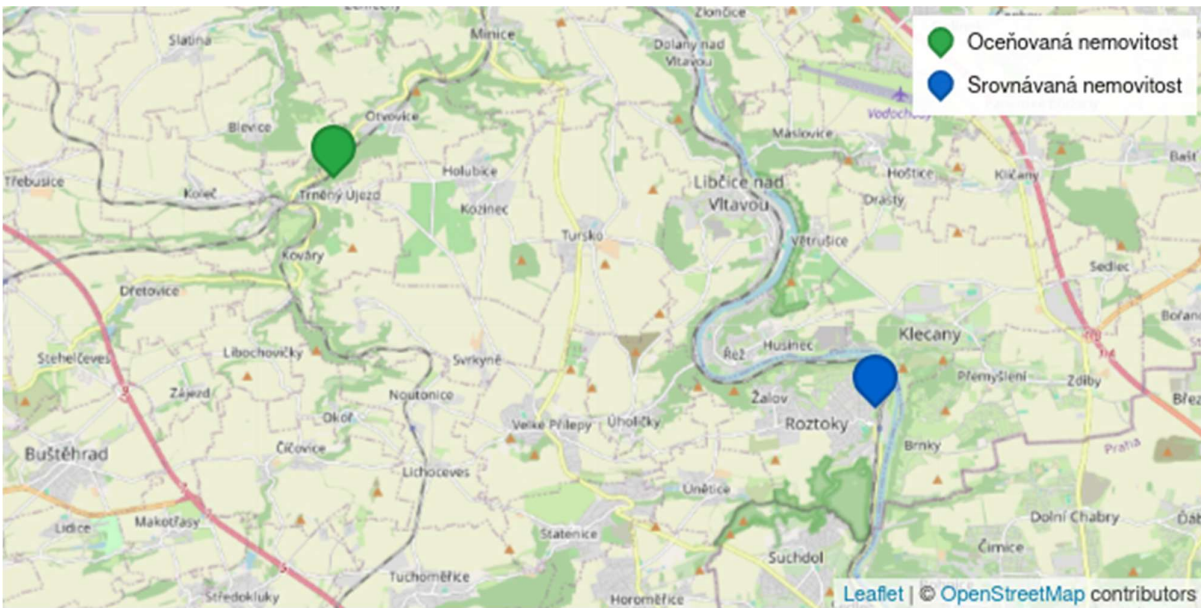
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

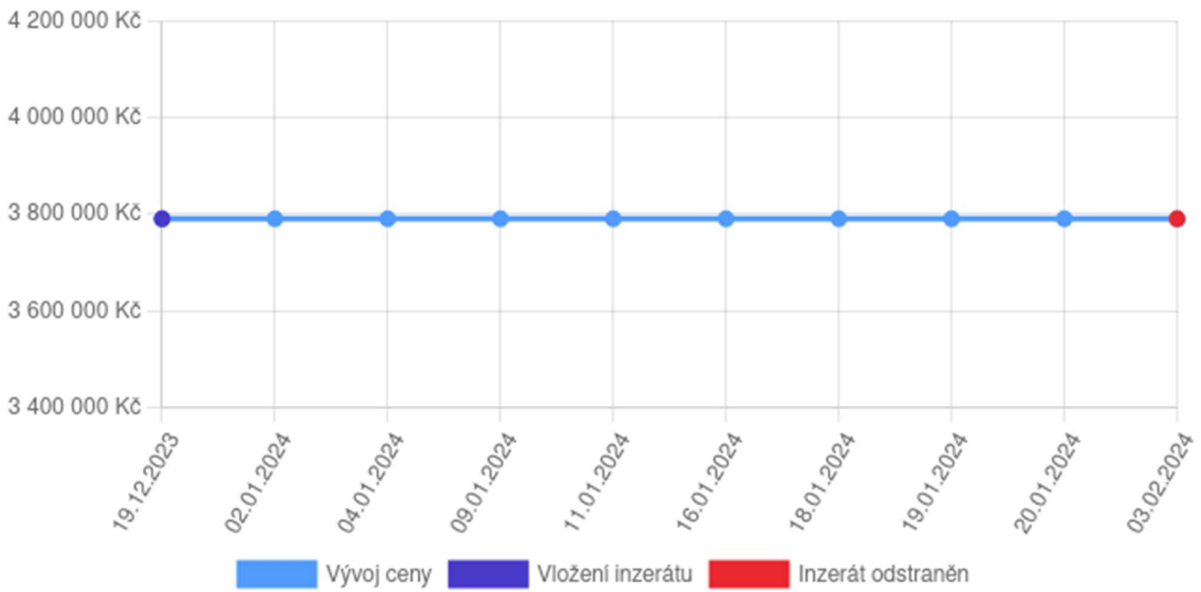
Lokalita	Trněný Újezd, Zákolany, okres Kladno	Cena	3 790 000 Kč
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	včetně provize včetně provize RK
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	960 m ²
Stav	Před rekonstrukcí	Typ objektu	Prizemní
Užitná plocha	66 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce

Hledáte dům, který si můžete přetvořit dle svých představ? Nabízíme dům k rekonstrukci s rozlehlým pozemkem. Na přestavbu je vydané stavební povolení, novému majiteli předáme dům i s projektem. Pozemek o rozloze 960 m² nabízí komfortní bydlení a dostatek prostoru pro realizaci vašich snů. Trněný Újezd je především výjimečný svojí strategickou polohou, spadá pod obec Zákolany, která se nachází v blízkosti hned tří velkých měst - tedy Prahy, Kladna a Kralup nad Vltavou. Je to tedy ideální místo pro ty, kteří hledají kompromis mezi klidem venkovského života a dostupností města s pracovními příležitostmi. Kralupy nad Vltavou jsou vzdáleny přibližně 10 km, Kladno 15 km a Praha 20 km. Vlaková i autobusová zastávka je vzdálena jen pár minut chůze. Samostatná lokalita v Zákolanech je charakterizována klidem a venkovským prostředím. Zákolany jsou malou obcí a nabízí několik základních občanských vybaveností, jako jsou obchody, restaurace a veřejné služby. Okolní krajina je typická pro střední Čechy, což zahrnuje rozsáhlá pole, lesy a také nabízí široké možnosti pro rekreaci a aktivní životní styl. V případě doplňujících dotazů nás neváhejte kontaktovat.

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Srovnávané nemovitosti – pozemky parc. č. 708, 709

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

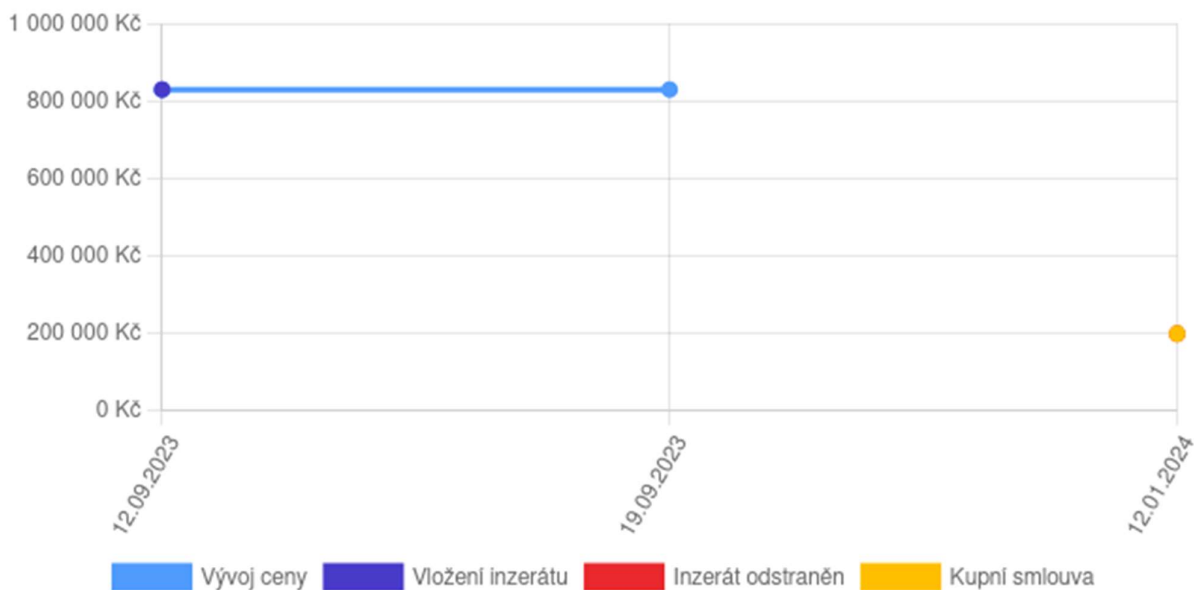
Lokalita	Trněný Újezd, Zákolany, okres Kladno	Cena dle KS	197 500 Kč
Právní účinky ke dni	12.01.2024	Číslo řízení	V-258/2024-203
Plocha pozemku	3950 m ²	Druh pozemku	Zemědělský pozemek

Jako přímí majitelé nabízíme ke koupi 100 % podíl pozemku o velikosti 3950 m², k.ú. Trněný Újezd (Zákolany) p.č. 866. Jedná se o rovinný pozemek s vlastní příjezdovou cestou. Pozemek je bez pachtovní smlouvy a nachází se v blízkosti zastavitelného území. Díky své velikosti a umístění se jedná o zajímavou investici. Cena 210 Kč/m².

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



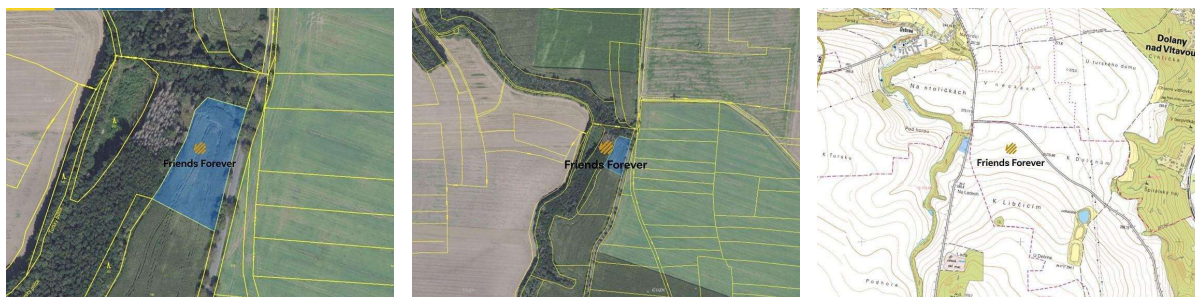
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

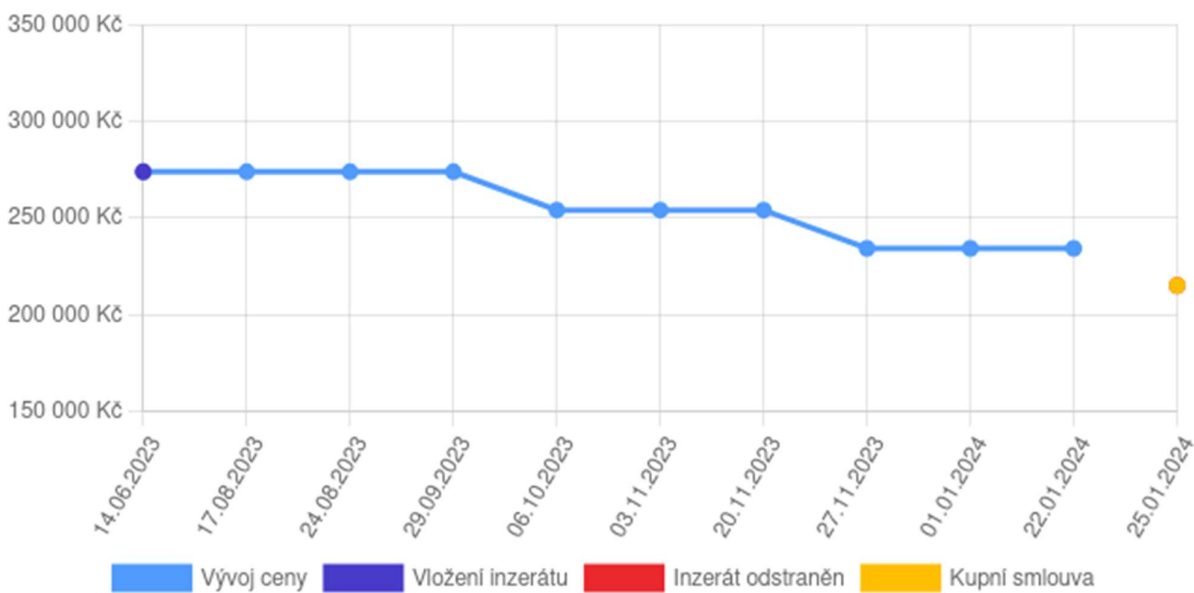
Lokalita	Tursko, okres Praha-západ	Cena dle KS	215 000 Kč
Právní účinky ke dni	25.01.2024	Číslo řízení	V-867/2024-210
Poznámka k ceně	Náklady na převod hradí prodávající.	Plocha pozemku	3969 m ²
Druh pozemku	Zemědělský pozemek		

Nabízíme zemědělský pozemek o výměře 3969m² v obci Tursko, pozemek bez pachtovní smlouvy, přístupný z místní komunikace.

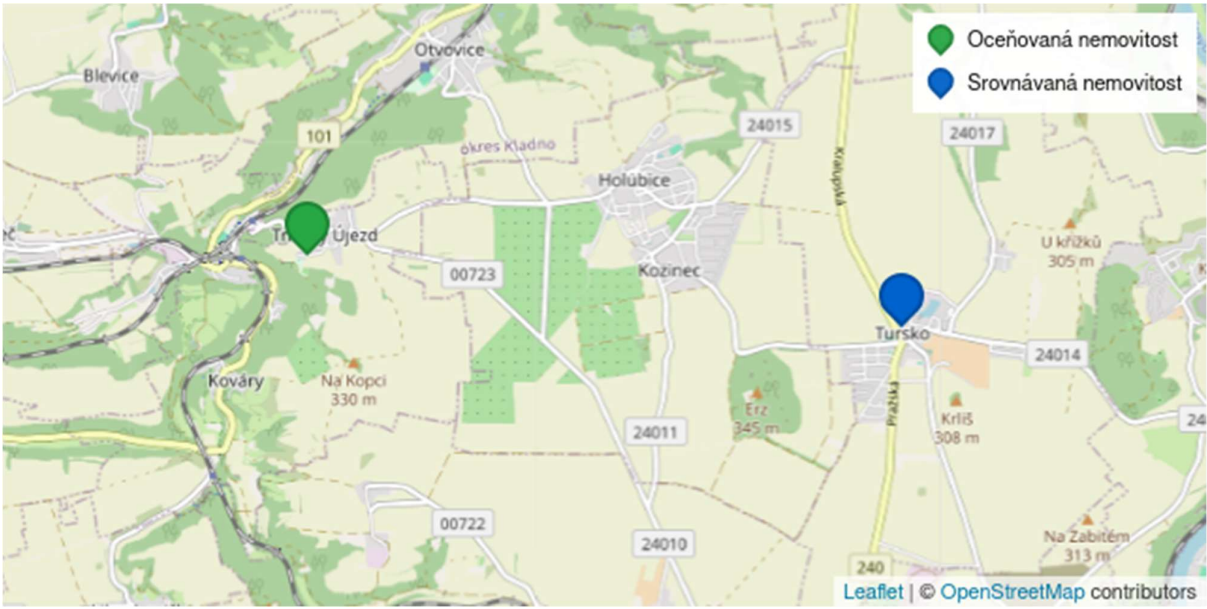
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

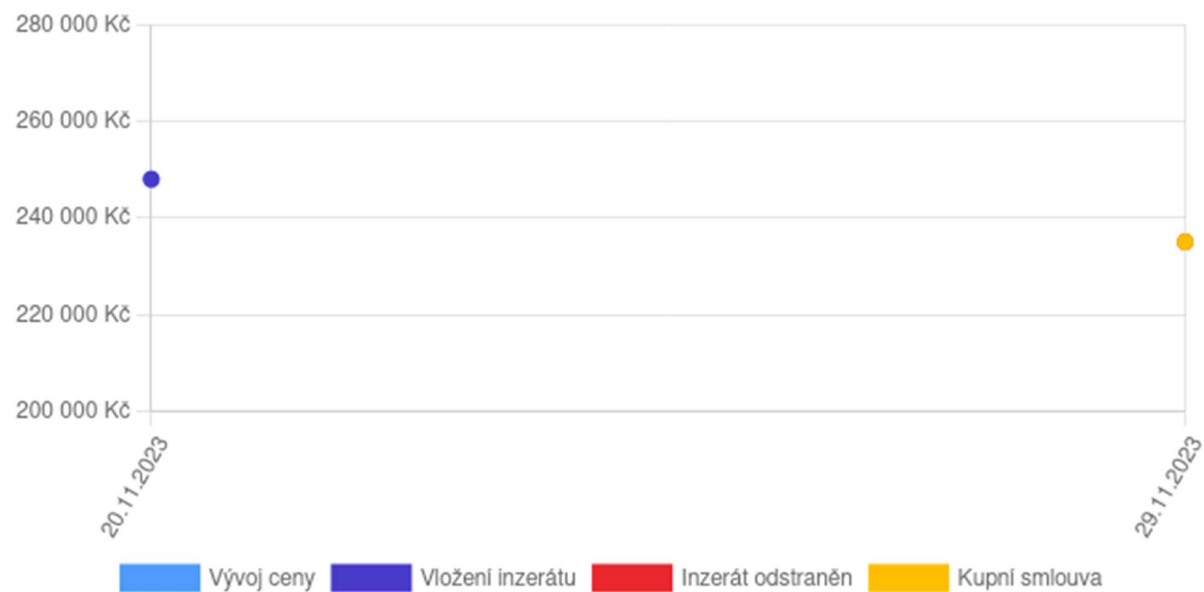
Lokalita	Makotřasy, okres Kladno	Cena dle KS	235 000 Kč
Právní účinky ke dni	29.11.2023	Číslo řízení	V-8228/2023-203
Plocha pozemku	4172 m ²	Druh pozemku	Zemědělský pozemek

Nabízím k prodeji pole (orná půda) o výměře 4172 m² v obci Makotřasy, KÚ Makotřasy [689947], parcelní č.811. V případě zájmu mě kontaktujte pro další detaily.

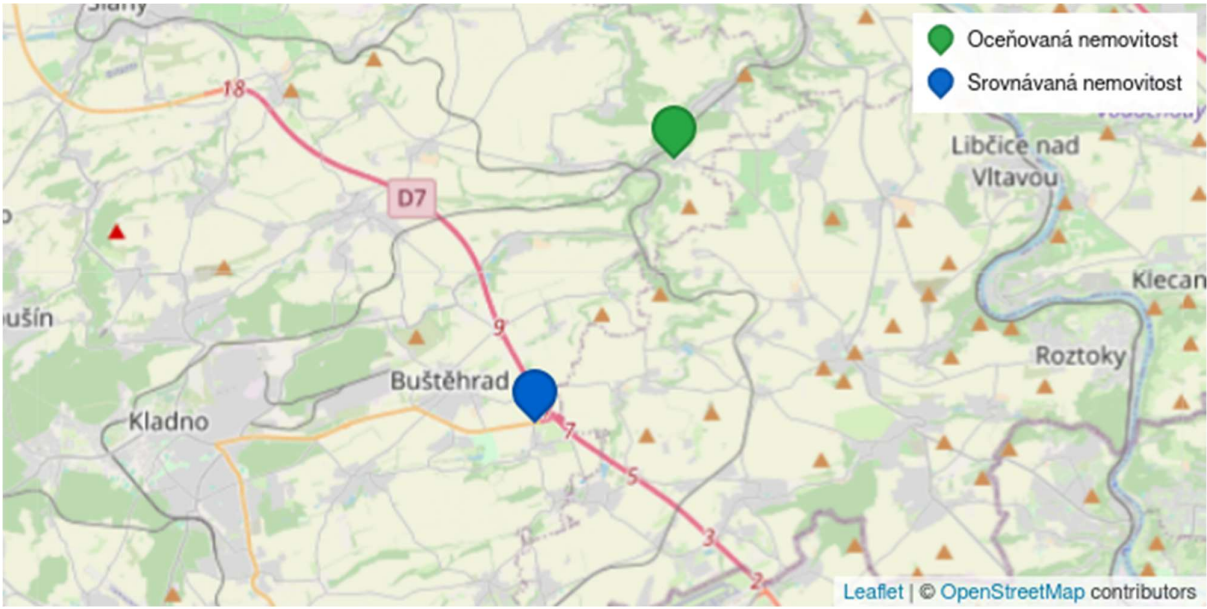
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

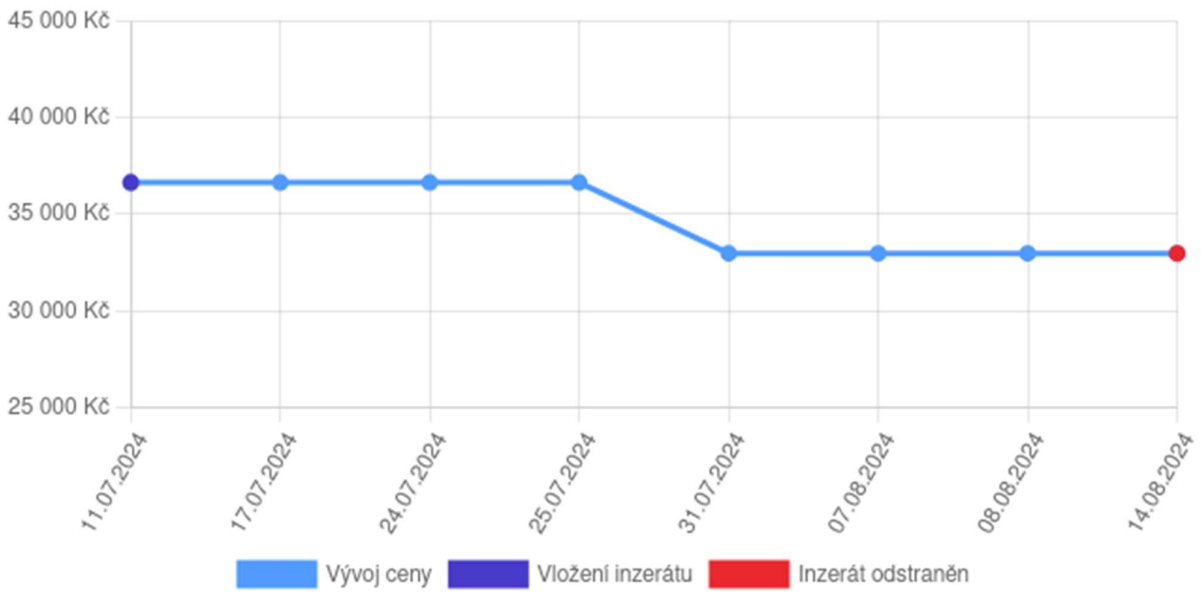
Lokalita	Kamenný Most, okres Kladno	Cena	32 967 Kč
Poznámka k ceně	za nemovitost	Plocha pozemku	666 m ²
Druh pozemku	Zemědělský pozemek		

Exkluzivně Vám nabízíme pozemek v katastrálním území Kamenný Most v okrese Kladno vhodný jako stabilní investice. Jedná se o prodej 100% vlastnictví, tedy držení pozemku ve výlučném vlastnictví. Tento pozemek je zapsán na LV 644 s parcelním číslem 93/48 o celkové výměře 666 m². GPS : 50°14'23.67"N, 14°12'32.52"E Zastupujeme majitele pozemků. Neplatíte nám žádnou provizi. Zajišťujeme rychlý a transparentní prodej - připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. V případě zájmu nebo dotazů mne neváhejte kontaktovat na níže uvedeném telefonním čísle nebo e-mailu. Připravte si prosím číslo ID inzerátu.

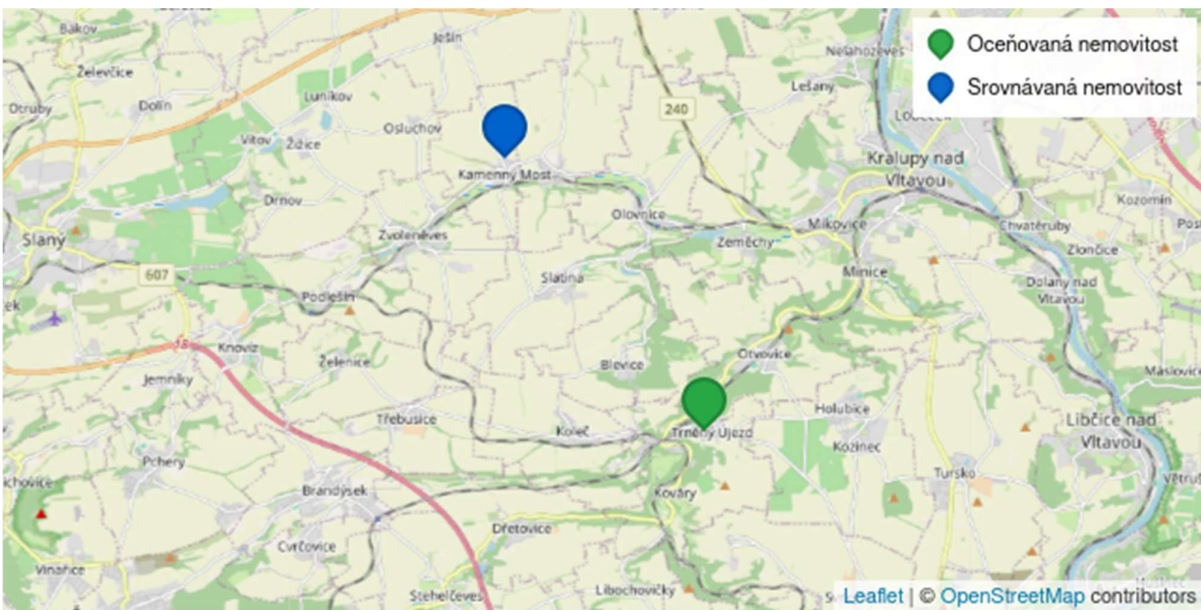
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

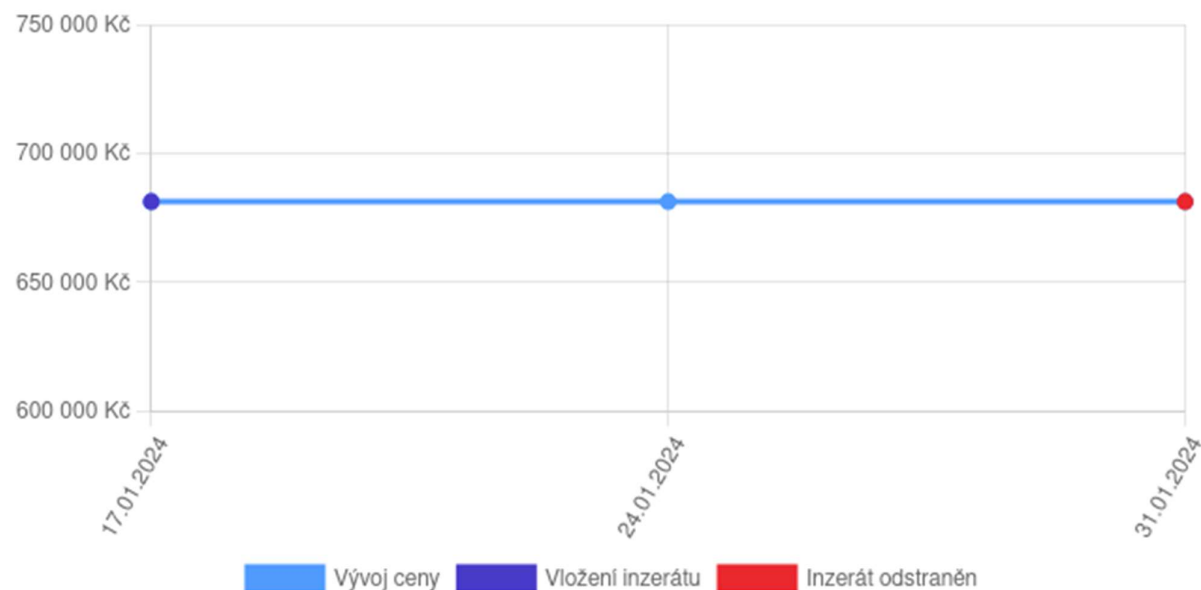
Lokalita	Nelahozeves, okres Mělník	Cena	681 340 Kč
Vlastnictví	Osobní	Plocha pozemku	12388 m ²
Druh pozemku	Zemědělský pozemek		

Prodávám soubor pozemků v katastrálním území Lešany u Nelahozevsi vhodné pro přímé hospodaření nebo jako stabilní investici. Jedná se o prodej 100 %, tedy držení pozemků ve výlučném vlastnictví. Pozemky mají celkovou rozlohu 12388 m². Zapsány jsou na LV 1146 pod parcelními čísly 445/2, 446, 459/3 a 463/5. Pozemky jsou ve složení: trvalý travní porost 5 666 m² ostatní plocha 1 111 m² orná půda 5611 m². Pozemky představují příležitost k rozvoji zemědělské činnosti a také investiční příležitost. Cena půdy dlouhodobě stále roste a je proto vyhledávanou komoditou, kam uložit volné finance. Zároveň se nevyplácí s investicí dlouho otálet, protože pozemky se na trhu nabízejí za stále vyšší ceny. Obec Nelahozeves leží ve středních Čechách v okrese Mělník 22 km vzdušnou čarou na sever od Prahy. Je známá jako rodiště hudebního skladatele Antonína Dvořáka. Žije zde 2206 obyvatel. Kromě hlavního sídla k obci patří také vesnice Podhořany, Hleďsebe a Lešany. V minulých dobách k Nelahozevsi patřily osady Strachov a Lobeček na protější straně řeky Vltavy. Zdarma poskytnu návrh kupní smlouvy a související administrativu. Uvedená cena je včetně provize. V případě zájmu nebo dotazů mne neváhejte kontaktovat na níže uvedeném telefonním čísle nebo e-mailu.

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

