

# ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 072651/2024

<b>Zadavatel znaleckého posudku:</b>	Kamil Stupka Velké Hradební 484/2 400 01 Ústí nad Labem
<b>Číslo objednávky:</b>	022024
<b>Účel znaleckého posudku:</b>	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely zjištění reálně tržní ceny pro potřeby elektronické aukce.
<b>Obor, odvětví, specializace:</b>	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
<b>Adresa předmětu ocenění:</b>	Výškov č.p. 58, okres Louny
<b>Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:</b>	16.09.2024
<b>Zpracováno ke dni:</b>	16.09.2024
<b>Zhotovitel:</b>	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 26 stran textu včetně titulního listu a 23 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 02.12.2024

# **A. ZADÁNÍ**

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

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id.  $\frac{1}{10}$  rodinného domu č.p. 58 a pozemku parc. č. st. 94 v obci Výškov, okres Louny, katastrální území Výškov u Počerad na listu vlastnictví č. 189.

## **2. Účel znaleckého posudku**

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely zjištění reálně tržní ceny pro potřeby elektronické aukce.

## **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**

výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, notářský zápis NZ 475/2017, smlouva o zřízení zástavního práva k nemovitostem ze dne 12.5.2017, smlouva o úvěru ze dne 12.5.2017, územní plán

## **3. Věrohodnost zdrojů**

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

# C. NÁLEZ

## 1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 58
Adresa předmětu ocenění:	Výškov č.p. 58, okres Louny
Kraj:	Ústecký kraj
Okres:	Louny
Obec:	Výškov
Ulice:	
Katastrální území:	Výškov u Počerad

LV:	189
Kraj:	Ústecký
Okres:	Louny
Obec:	Výškov
Katastrální území:	Výškov u Počerad
Počet obyvatel:	487
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	<b>2 129,00 Kč/m<sup>2</sup></b>

### **Koeficienty obce**

<b>Název koeficientu</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{332,00 \text{ Kč/m}^2}$

## 2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 16.09.2024. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o., znalecká kancelář v oboru Ekonomika, ceny a odhady, nemovitosti, Ing. Markéta Toboříková Pištorová, MBA. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - Bekeová Soňa, Bekeová Jiřina st. .

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

Vlastnické právo k 1.12.2024:

<i>Bekeová Jiřina, č. p. 44, 44001 Výškov</i>	<i>1/10</i>
Bekeová Jiřina, č. p. 58, 44001 Výškov	4/5
Bekeová Soňa, č. p. 58, 44001 Výškov	1/10

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 58 a pozemek parc. č. st. 94 v obci Výškov, okres Louny, katastrální území Výškov u Počerad na listu vlastnictví č. 189.

### **4. Dokumentace a skutečnost**

Dokumentace neodpovídá skutečnému stavu - Nesoulad s katastrální mapou a zápisem na KN- nepřesné vyznačení vedlejší stavby navazující na rodinný dům a změna funkce vedlejší stavby. Zpracovateli nebyla předložena stavební dokumentace k přestavbě hospodářských staveb na obytnou část, která je technicky i funkčně propojena s rodinným domem. Objekt je ke dni ocenění dotčen změnou právního vztahu: V-2720/2024, změna vlastnictví z důvodu dědického řízení. Vypracování znaleckého posudku bylo z tohoto důvodu odloženo, ke dni 1.12.2024 je dokončena změna vlastnictví a na základě této změny je oceněn spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/10 ve vlastnictví paní Jiřiny Bekeové.

### **5. Celkový popis nemovitosti**

#### **Popis rodinného domu**

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt. Stavba má 1 nadzemní podlaží. Dům není podsklepený. V objektu se v části nachází půda a nemá vybudované podkroví.

Základy má smíšené a objekt je smíšené konstrukce. Tloušťka obvodové konstrukce činí 35 cm. Stropy jsou dřevěné trámové, střecha je sedlová, pultová, krytinu tvoří pálená taška a krytina je plechová pozinkovaná a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou vápenocementové a z části je zhotoveno pouze lepidlo a zateplení pláště není provedeno.

Objekt byl postaven odhadem v roce 1920.

V roce 2004 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: úprava dispozice - částečná (přestavba chlévů na obytnou část), dále v roce 2009: střešní krytina - celková (hlavní objekt), dále v roce 2012: okna - částečná, dále v roce 2014: koupelna - celková, kuchyně - celková, podlahy - celková, dále v roce 2021: topná tělesa a rozvody - celková, zdroj vytápění - celková, dále v roce 2023: střešní krytina - celková (přístavba- bývalé chlévy).

Vady rodinného domu:

rozvody: zastaralý prvek

vybavení: zastaralý prvek, bez vad

podlahy: bez vad

okna: bez vad

střecha: bez vad

zdivo: bez vad

Stav objektu lze charakterizovat jako dobrý.

Dispozice rodinného domu je 6+2.

1.NP		
Ostatní prostory	Zádveří	2,99 m <sup>2</sup>
Ostatní prostory	Místnost	5,64 m <sup>2</sup>
Ostatní prostory	Chodba	5,13 m <sup>2</sup>
Koupelna, WC	Koupelna s WC	4,37 m <sup>2</sup>
Kuchyně	Kuchyně	12,15 m <sup>2</sup>
Pokoj	Obývací pokoj	23,00 m <sup>2</sup>
Pokoj	Pokoj	13,94 m <sup>2</sup>
Pokoj	Ložnice	22,00 m <sup>2</sup>
Kuchyně	Kuchyně	7,31 m <sup>2</sup>
Pokoj	Obývací pokoj	12,35 m <sup>2</sup>
Pokoj	Ložnice	12,25 m <sup>2</sup>
půda		
Příslušenství	Půda	70,00 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha		121,14 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha vč. příslušenství		191,14 m <sup>2</sup>

Vnitřní omítky jsou štukové. Okna jsou plastová s dvojsklem, dřevěná zdvojená. Příslušenství oken tvoří není součástí. Obytné místnosti jsou orientované na východ, sever, západ. Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů a kuchyňská linka s částečně vestavěnými spotřebiči. V koupelně se nachází rohová vana, umyvadlo a na toaletě se nachází klasická toaleta. Interiérové dveře jsou voštinové, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou plastové. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

chodba: keramická dlažba, lino

koupelna, wc: keramická dlažba

kuchyně: lino

místnosti: laminátová plovoucí podlaha, lino

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V a je dodávána z rozvodné sítě. Na pozemku se nachází nefunkční studna, z části zasypaná. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je

napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn není zaveden. Vytápění je řešeno lokálně krbovou vložkou a lokálně kamny, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody zajišťuje bojler.

## Popis pozemku a lokality

Celková výměra pozemku činí 460 m<sup>2</sup>. Sklon pozemku je rovinný. Pozemek je oplocený zděným plotem, pletivem do ocelových sloupků a dřevěným plotem. Trvalé porosty - okrasná skalka. Na pozemku se dále nacházejí vedlejší stavby – jednoduchá dřevěná stavba bez základů, vlastní výroba.

Část vedlejších staveb a zahrady je umístěna na pozemku parc.č. 185/4 ve vlastnictví obce.

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

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komentář
185/3	ostatní plocha	Dorůžková Jarmila, č. p. 71, 44001 Výškov

Rodinný dům je postaven v jižní části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

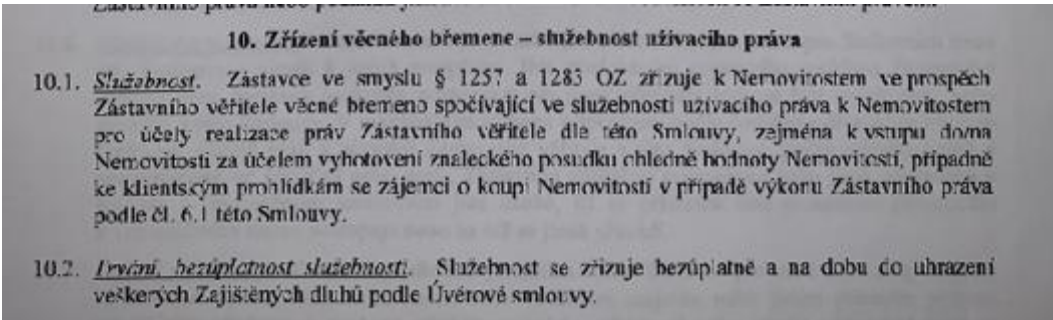
V místě je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, soustava škol není v místě dostupná - je nutné dojíždět a nenachází se zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - tzn. nutnost dojíždět a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se pobočka České pošty nenachází – nutnost dojezdu.

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 pouze zastávka autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

Vlastník má bezproblémové vztahy se sousedy – je s nimi v běžném kontaktu a dle informací přítomné osoby v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Na oceňovaném majetku vázne věcné břemeno užívání, zřízené věřitelem prodejem věci, které zanikne vypořádáním pohledávky. Věcné břemeno bez vlivu na cenu objektu.



**10. Zřízení věcného břemene – služebnost užívacího práva**

10.1. Služebnost. Zástavce ve smyslu § 1257 a 1283 OZ zřizuje k Nemovitostem ve prospěch Zástavního věřitele věcné břemeno spočívající ve služebnosti užívacího práva k Nemovitostem pro účely realizace práv Zástavního věřitele dle této Smlouvy, zejména k vstupu do ma Nemovitosti za účelem vyhotovení znaleckého posudku chlečné hodnoty Nemovitosti, případně ke klientským prohlídkám se zájemci o koupi Nemovitosti v případě výkoku Zástavního práva podle čl. 6.1 této Smlouvy.

10.2. Irwiní bezúplatnost služebnosti. Služebnost se zřizuje bezúplatně a na dobu do uhrazení veškerých Zajištěných dluhů podle Úvěrové smlouvy.

### Tabulkový popis

<b>Popis rodinného domu</b>	Typ rodinného domu	samostatný objekt		
	Počet nadzemních podlaží	1		
	Podsklepení	ne		
	PENB			
	Dům byl postaven v roce	1920		
	Rozsah rekonstrukce domu	Konstrukce	Rozsah	Rok
		střešní krytina	celková	2009
		střešní krytina	celková	2023
		okna	částečná	2012
		koupelna	celková	2014
		kuchyně	celková	2014
		podlahy	celková	2014
		topná tělesa a rozvody	celková	2021
		zdroj vytápění	celková	2021
		úprava dispozice	částečná	2004
	Základy	smíšené		
	Konstrukce	smíšená		
	Tloušťka obvodové konstrukce	35 cm		
	Stropy	dřevěné trámové		
	Sřecha	sedlová, pultová		
Krytina střechy	pálená taška, plechová pozinkovaná			
Klempířské prvky	pozinkované			
Vnější omítky	vápenocementové, lepidlo			
Vnitřní omítky	štukové			
Vady domu	rozvody: zastaralý prvek vybavení: zastaralý prvek, bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad střecha: bez vad zdívo: bez vad			

<b>Popis vnitřních prostor</b>	Dispozice	6+2
	Typ oken	plastová s dvojsklem, dřevěná zdvojená
	Příslušenství oken	chybí

Orientace oken obytných místností	východ, sever, západ		
Koupelna(y)	rohová vana, umyvadlo		
Toaleta(y)	klasická toaleta		
Vstupní dveře	plastové		
Typ zárubní	ocelové		
Vnitřní dveře	voštinové		
Osvětlovací technika	lustry		
Popis místností a rozměry v m <sup>2</sup>	1.NP		
	Ostatní prostory	Zádveří	2,99 m <sup>2</sup>
	Ostatní prostory	Místnost	5,64 m <sup>2</sup>
	Ostatní prostory	Chodba	5,13 m <sup>2</sup>
	Koupelna, WC	Koupelna s WC	4,37 m <sup>2</sup>
	Kuchyně	Kuchyně	12,15 m <sup>2</sup>
	Pokoj	Obývací pokoj	23,00 m <sup>2</sup>
	Pokoj	Pokoj	13,94 m <sup>2</sup>
	Pokoj	Ložnice	22,00 m <sup>2</sup>
	Kuchyně	Kuchyně	7,31 m <sup>2</sup>
	Pokoj	Obývací pokoj	12,35 m <sup>2</sup>
	Pokoj	Ložnice	12,25 m <sup>2</sup>
	půda		
	Příslušenství	Půda	70,00 m <sup>2</sup>
	Podlahová plocha		121,14 m <sup>2</sup>
	Podlahová plocha vč. příslušenství		191,14 m <sup>2</sup>
Elektrina	230V a 400V		
Vodovod	Na pozemku se nachází studna, nefunkční, z části zasypána., vodovod		
Svod splašek	veřejná kanalizace		
Plynovod	ne		
Řešení vytápění v domě	krbová vložka, kamna		
Topná tělesa	závěsné radiátory		
Řešení ohřevu vody v domě	bojler		
Podlahy v domě	chodba: keramická dlažba, lino koupelna, wc: keramická dlažba kuchyně: lino místnosti: laminátová plovoucí podlaha, lino		
Popis stavu	dobrý		



<b>Popis pozemku rodinného domu</b>	Velikost pozemku	460 m <sup>2</sup>
	Trvalé porosty	okrasná skalka
	Vedlejší stavby	jednoduchá dřevěná stavba bez základů, vlastní výroba
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	zděný plot, pletivo do ocelových sloupků, dřevěný plot
	Přístupová cesta k objektu	přístup přes soukromý pozemek cizího subjektu - věcné břemeno ve prospěch majitele oceňovaného objektu není zřízeno

<b>Širší vztahy</b>	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	jižní část obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu; v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět; v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - nutnost dojíždět; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdravích ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu; dle informací přítomné osoby v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
<b>Věcná práva, jiné</b>	Věcná břemena	Na oceňovaném majetku vážně věcné břemeno užívání, zřízené věřitelem prodejem věci, které zanikne vypořádáním pohledávky. Věcné břemeno bez vlivu na cenu objektu.
	Další informace	Zástavní právo smluví, zákaz zatížení a zákaz zcizení

## **6. Metoda ocenění**

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 16.09.2024 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 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 majtkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

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 majtkových (ÚZSVM).
- metodika popsaná 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 majtkových (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 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., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: 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: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,635}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,980}$$

#### Index polohy

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

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: 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	I	0,00

občanská vybavenost obce		
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: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - přístup přes pozemek parc.č. 185/3 ve vlastnictví jiného majitele (Dorůžková Jarmila, č. p. 71, 44001 Výškov)	I	-0,05

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,990}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,629}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,970}$$

### 1. Rodinný dům č.p. 58

Stavba po částečně rekonstrukci před 15.-20. lety.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústecký kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	104 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2004
Základní cena ZC (příloha č. 24):	3 073,- Kč/m <sup>3</sup>

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP:	=	99,00 m <sup>2</sup>
	=	61,00 m <sup>2</sup>
	=	33,00 m <sup>2</sup>
půda:	=	99,00 m <sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	99,00 m <sup>2</sup>	3,50 m
	61,00 m <sup>2</sup>	2,70 m
	33,00 m <sup>2</sup>	2,30 m
půda:	99,00 m <sup>2</sup>	2,60 m

## Obestavěný prostor

1.NP:	(99)*(3,50)	=	346,50 m <sup>3</sup>
	(61)*(2,70)	=	164,70 m <sup>3</sup>
	(33)*(2,30)	=	75,90 m <sup>3</sup>
půda:	(99)*(2,60)/2	=	128,70 m <sup>3</sup>
zastřešení:	0,5*6,32*5,20*1,50 + 0,5*7,60*8,00*1,00	=	55,05 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	<b>770,85 m<sup>3</sup></b>

## Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	193,00 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	292,00 m <sup>2</sup>
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	1,51

## Výpočet indexu cenového porovnání

### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárniceové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: méně jak 45 cm	I	-0,02
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna	IV	0,04
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m <sup>2</sup>	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m <sup>2</sup> do 800 m <sup>2</sup> celkem	II	0,00
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient stáří upraven o + **0,10** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stavby 20 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (20 + 15) = \mathbf{0,825}$$

12

$$\text{Index vybavení } \mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,925 = \mathbf{0,953}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $\mathbf{I_T} = \mathbf{0,980}$

Index polohy pozemku  $\mathbf{I_P} = \mathbf{0,990}$

## Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC \* I<sub>V</sub> = 3 073,- Kč/m<sup>3</sup> \* 0,953 = 2 928,57 Kč/m<sup>3</sup>

CS<sub>P</sub> = OP \* ZCU \* I<sub>T</sub> \* I<sub>P</sub> = 770,85 m<sup>3</sup> \* 2 928,57 Kč/m<sup>3</sup> \* 0,980 \* 0,990 = 2 190 215,04 Kč

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 190 215,04 Kč**

## 2. Studna

Studna nefunkční, částečně zasypána. Hloubka stanovena osobou přítomnou na prohlídce odhadem.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: kopaná

Hloubka studny: 10,00 m

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

### Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

prvních 5,00 m hloubky: 5,00 m \* 1 950,- Kč/m + 9 750,- Kč

další hloubka: 5,00 m \* 3 810,- Kč/m + 19 050,- Kč

**Základní cena celkem = 28 800,- Kč**

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

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP): \* 3,3440

Studna neslouží trvale svému účelu: \* 0,2000

**Upravená cena studny = 15 409,15 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) \* 0,150

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub> = 2 311,37 Kč**

Koeficient pp \* 0,970

**Cena stavby CS = 2 242,03 Kč**

**Studna - zjištěná cena = 2 242,03 Kč**

## 3. Dřevěná stavba

Dřevěná stavba vlastní výroby ve zhoršeném stavu, proto je životnost objektu stanovena na 10 let. Na dřevěnou část navazuje přístřešek vlastní výroby o rozloze 10 m<sup>2</sup> z trapézové plechu, bez hodnoty, spíše k demolici, proto není součástí ocenění.

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

neumožňující zřízení podkrovní  
 1274

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
NP	20,00	2,40 m
<b>20,00 m<sup>2</sup></b>		

### Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	NP	(20)*(2,40) = 48,00
Obestavěný prostor - celkem:		<b>48,00 m<sup>3</sup></b>

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

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	C	1,60	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	C	6,00	100	0,00	0,00
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					78,70
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,7870</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	970,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):		*	0,7870
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,9750

<b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>	=	<b>1 816,87</b>
<b>Plná cena:</b> 48,00 m <sup>3</sup> * 1 816,87 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>87 209,76 Kč</b>

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 5 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 10 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 5 / 10 = 50,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 50,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby  $CS_N$

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,500
=	<b>43 604,88 Kč</b>
*	0,970
=	<b>42 296,73 Kč</b>
=	<b>42 296,73 Kč</b>

Dřevěná stavba - zjištěná cena

## 4. Pozemek parc.č. st. 94

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 0,980$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,990$

### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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  $I = I_T * I_O * I_P = 0,980 * 1,000 * 0,990 = 0,970$

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 <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	332,-	0,970		322,04

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 94	460	322,04	148 138,40
Stavební pozemek - celkem			460		<b>148 138,40</b>

Pozemek parc.č. st. 94 - zjištěná cena celkem = **148 138,40 Kč**



## Věcná břemena a závady oceňované samostatně

### 1. Věcné břemeno užívání

#### Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

**Věcné břemeno užívání - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu** = **10 000,- Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem \* 1 / 10

**Hodnota věcného břemene činí** = **1 000,- Kč**

### Výsledky analýzy dat

1. Rodinný dům č.p. 58	2 190 215,- Kč
2. Studna	2 242,- Kč
3. Dřevěná stavba	42 297,- Kč
4. Pozemek parc.č. st. 94	148 138,- Kč

**Zjištěná cena - celkem:** **2 382 892,- Kč**

**Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **2 382 890,- Kč**

slovy: dva miliony tři sta osmdesát dva tisíc osm set devadesát Kč

### Věcná břemena a závady oceňované samostatně

1. Věcné břemeno užívání 1 000,- Kč

Věcná břemena a závady oceňované samostatně - celkem: **1 000,- Kč**

### Vyčíslení podílů jednotlivých vlastníků:

Jiřina Bekeová, č. p. 44, 440 01 Výškov, LV: 189, podíl: 1 / 10	238 289,- Kč
Jiřina Bekeová, č. p. 58, 440 01 Výškov, LV: 189, podíl: 4 / 5	1 906 312,- Kč
Soňa Bekeová, č. p. 58, 440 01 Výškov, LV: 189, podíl: 1 / 10	238 289,- 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 Výškov č.p. 58, okres Louny

Výškov č.p. 58, okres Louny					
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Výškov č.p. 58, okres Louny	121 m <sup>2</sup>	dobry	460 m <sup>2</sup>	jednoduchá dřevěná stavba bez základů vlastní výroby, nefunkční studna, půda, přístup přes pozemek v cizím vlastnictví
1	Rvenice č.p. 50, Postoloprty, okres Louny	133 m <sup>2</sup>	velmi dobrý	232 m <sup>2</sup>	částečně podsklepený objekt, menší skladovací prostor přístupný ze zahrady a pergola, přístup z obecní komunikace
2	Vrbka č.p. 59, Postoloprty, okres Louny	96 m <sup>2</sup>	dobry	1128 m <sup>2</sup>	půda, v 1.NP garáž a skladovací prostory, přístup přes obecní komunikaci
3	Rvenice č.p. 57, Postoloprty, okres Louny	133 m <sup>2</sup>	dobry	1196 m <sup>2</sup>	částečně podsklepený, na pozemku dvě garáže a dílna, bezproblémový přístup
	Nečičská č.p. 14, Dobroměřice, okres Louny	80 m <sup>2</sup>	před rekonstrukcí	306 m <sup>2</sup>	pět sklepů, bezproblémový přístup

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	24 736,84 Kč	1	24 736,84 Kč	1	0.99	1.15	0.95 <sup>1</sup>	1.1 <sup>2</sup>	1.1897325	20 791,93 Kč
2	19 270,83 Kč	1	19 270,83 Kč	1	1.01	1.05	1.13 <sup>3</sup>	1.15 <sup>4</sup>	1.37811975	13 983,42 Kč
3	24 060,15 Kč	1	24 060,15 Kč	1	0.99	0.85 <sup>5</sup>	1.15 <sup>6</sup>	1.15	1.11288375	21 619,64 Kč
4	23 762,50 Kč	1	23 762,50 Kč	1.05	1.02	0.8 <sup>7</sup>	0.97	1	0.831096	28 591,76 Kč
Celkem průměr										21 246,69 Kč
Minimum										13 983,42 Kč
Maximum										28 591,76 Kč
Směrodatná odchylka - s										5 973,58 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										15 273,11 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										27 220,28 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší										
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).										
Komentáře:										
<sup>1</sup> [K4; č.1] pozemek srovnávané nemovitosti je výrazně menší										
<sup>2</sup> [K5; č.1] srovnávaná nemovitost je znatelně lepší										
<sup>3</sup> [K4; č.2] pozemek srovnávané nemovitosti je výrazně větší										
<sup>4</sup> [K5; č.2] srovnávaná nemovitost je výrazně lepší										
<sup>5</sup> [K3; č.3] srovnávaná nemovitost je výrazně horší v původním stavu										
<sup>6</sup> [K4; č.3] pozemek srovnávané nemovitosti je výrazně větší										
<sup>7</sup> [K3; č.4] srovnávaná nemovitost je výrazně horší										

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, konstrukci a v kvalitě vnitřních součástí a vybavení objektu, interiérů. K4 diferencuje rozdíly ve velikosti pozemku. K5 zohledňuje rozsah a provedení vedlejších staveb, ostatních venkovních úprav.

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

21 246,69 Kč/m<sup>2</sup>

\* 121 m<sup>2</sup>

= 2 570 850 Kč

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**2 571 000 Kč**

**Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)**

Výškov č.p. 58, okres Louny					
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Výškov č.p. 58, okres Louny	121 m <sup>2</sup>	dobrý	460 m <sup>2</sup>	jednoduchá dřevěná stavba bez základů vlastní výroby, nefunkční studna, půda, přístup přes pozemek v cizím vlastnictví
1	Rvenice č.p. 50, Postoloprty, okres Louny	133 m <sup>2</sup>	velmi dobrý	232 m <sup>2</sup>	částečně podsklepený objekt, menší skladovací prostor přístupný ze zahrady a pergola, přístup z obecní komunikace
2	Vrbka č.p. 59, Postoloprty, okres Louny	96 m <sup>2</sup>	dobrý	1128 m <sup>2</sup>	půda, v 1.NP garáž a skladovací prostory, přístup přes obecní komunikaci
3	Rvenice č.p. 57, Postoloprty, okres Louny	133 m <sup>2</sup>	dobrý	1196 m <sup>2</sup>	částečně podsklepený, na pozemku dvě garáže a dílna, bezproblémový přístup
4	Nečičská č.p. 14, Dobroměřice, okres Louny	80 m <sup>2</sup>	před rekonstrukcí	306 m <sup>2</sup>	pět sklepů, bezproblémový přístup

## Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	24 736,84 Kč	1	24 736,84 Kč
2	19 270,83 Kč	1	19 270,83 Kč
3	24 060,15 Kč	1	24 060,15 Kč
4	23 762,50 Kč	1	23 762,50 Kč
Minimální hodnota		(případ č.2)	19 270,83 Kč
Maximální hodnota		(případ č.1)	24 736,84 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.28
Střední hodnota			22 957,58 Kč
Medián			23 911,33 Kč
Rozdíl max-min			5 466,01 Kč

Základní cena: 22 957,58 Kč/m<sup>2</sup>

Úprava ceny: 22 957,58 Kč \* 1,0000 = 22 957,58 Kč/m<sup>2</sup>

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

22 957,58 Kč/m<sup>2</sup>

\* 121 m<sup>2</sup>

= 2 777 867 Kč

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**2 778 000 Kč**

## Výpočet dle metodiky MFČR

Výškov č.p. 58, okres Louny					
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Výškov č.p. 58, okres Louny	121 m <sup>2</sup>	dobry	460 m <sup>2</sup>	jednoduchá dřevěná stavba bez základů vlastní výroby, nefunkční studna, půda, přístup přes pozemek v cizím vlastnictví
1	Rvenice č.p. 50, Postoloprty, okres Louny	133 m <sup>2</sup>	velmi dobrý	232 m <sup>2</sup>	částečně podsklepený objekt, menší skladovací prostor přístupný ze zahrady a pergola, přístup z obecní komunikace
2	Vrbka č.p. 59, Postoloprty, okres Louny	96 m <sup>2</sup>	dobry	1128 m <sup>2</sup>	půda, v 1.NP garáž a skladovací prostory, přístup přes obecní komunikaci
3	Rvenice č.p. 57, Postoloprty, okres Louny	133 m <sup>2</sup>	dobry	1196 m <sup>2</sup>	částečně podsklepený, na pozemku dvě garáže a dílna, bezproblémový přístup
4	Nečičská č.p. 14, Dobroměřice, okres Louny	80 m <sup>2</sup>	před rekonstrukcí	306 m <sup>2</sup>	pět sklepů, bezproblémový přístup

### Vyloučení extrémní hodnoty

#### Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	24 736,84 Kč	1	24 736,84 Kč
2	19 270,83 Kč	1	19 270,83 Kč
3	24 060,15 Kč	1	24 060,15 Kč
4	23 762,50 Kč	1	23 762,50 Kč
Minimální hodnota		(případ č.2)	19 270,83 Kč
Maximální hodnota		(případ č.1)	24 736,84 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.28

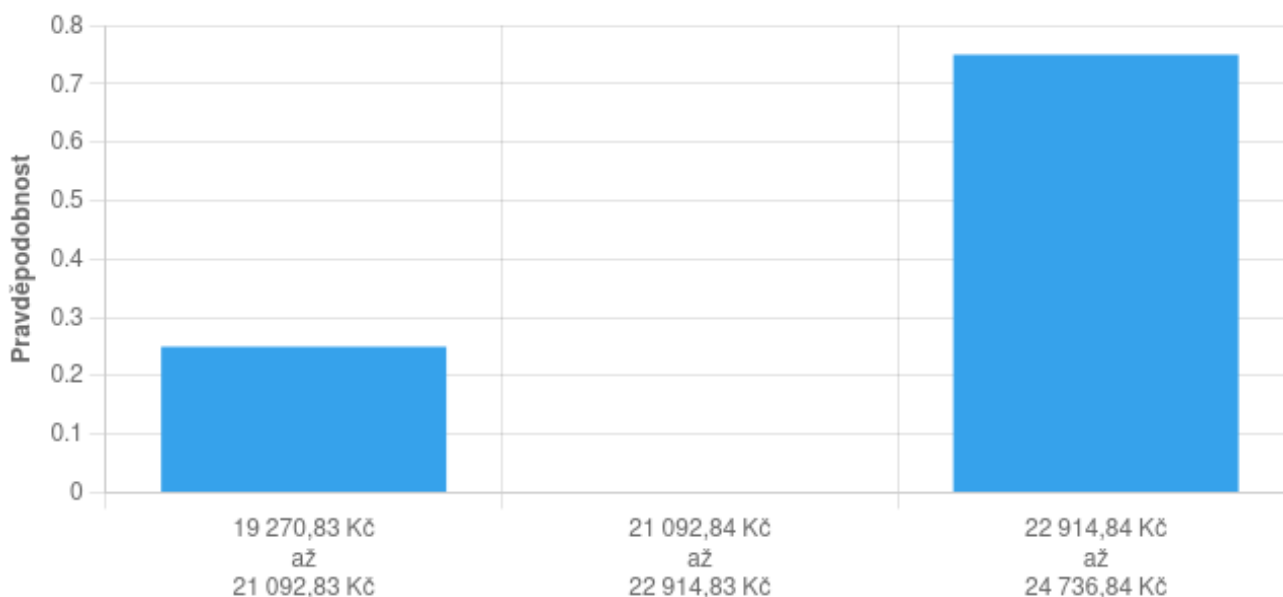
Aritmetický průměr

22 957,58 Kč

### Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
19 270,83 Kč	až	21 092,83 Kč	1	0.25
21 092,84 Kč	až	22 914,83 Kč	0	0
22 914,84 Kč	až	24 736,84 Kč	3	0.75

### Graf rozdělení četnosti



Výsledná cena dle metodiky MFČR je určena v rozsahu:

od 22 914,84 Kč/m<sup>2</sup> do 24 736,84 Kč/m<sup>2</sup>

\_\_\_\_\_ \* 121 m<sup>2</sup>

od 2 772 696,00 Kč do 2 993 158,00 Kč

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**od 2 773 000 Kč do 2 993 000 Kč**

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

## **Výsledek dle cenového předpisu**

2 382 890 Kč

*Jiřina Bekeová, č. p. 44, 440 01 Výškov, LV: 189, podíl: 1 / 10*

**238 289,- Kč**

Jiřina Bekeová, č. p. 58, 440 01 Výškov, LV: 189, podíl: 4 / 5

1 906 312,- Kč

Soňa Bekeová, č. p. 58, 440 01 Výškov, LV: 189, podíl: 1 / 10

238 289,- Kč

## **Výsledek dle tržního porovnání:**

## **Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů**

2 571 000 Kč

## **Výsledek dle metodiky ÚZSVM**

2 778 000 Kč

## **Výsledek dle metodiky MFČR**

od 2 773 000 Kč do 2 993 000 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.

Statisticky vyhodnocovaná data nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.), a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

Obvyklá cena se určuje jako průměr na základě výsledků dle porovnávací metody, kdy největší váha je přisuzována metodice dle přímého porovnání, neboť ta nejlépe dovoluje zohlednit cenotvorné faktory a metodice "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, je použita jako metoda kontrolní podpůrná.

## **Obvyklá cena - celek**

**2 674 500 Kč**



## **Výpočet pro ocenění hodnoty spoluvlastnického podílu**

Předmětem znaleckého posudku je ocenění, spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/10 k předmětné nemovitosti. Při případném zpeněžení spoluvlastnického podílu je třeba zohlednit nižší tržní atraktivitu a horší obchodovatelnost v případě takového prodeje, a proto je třeba obvyklou cenu po úpravě dle velikostí spoluvlastnického podílu redukovat. S ohledem na velikost oceňovaného spoluvlastnického podílu redukuje takto vypočtenou cenu o 20 %.

$2\ 674\ 500,-- \text{ Kč} \cdot 1/10 = 267\ 450,-- \text{ Kč} - 20\% = 213\ 960,-- \text{ Kč}$

## **F. ZÁVĚR**

### **Znalecký úkol - odborná otázka:**

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id.  $1/10$  rodinného domu č.p. 58 a pozemku parc. č. st. 94 v obci Výškov, okres Louny, katastrální území Výškov u Počerad na listu vlastnictví č. 189.

**Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/10 předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na**

**214 000 Kč**

Slovy: dvěšestčtrnácttisíc korun českých

## **Vypracoval:**

XP invest, s. r. o., znalecká kancelář v oboru Ekonomika, ceny a odhady, nemovitosti

Ing. Markéta Toboříková Pištorová, MBA, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 02.12.2024

.....  
Ing. Markéta Toboříková Pištorová, MBA

Martin Málek

František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

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

Prohlašujeme, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsme podjati k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

## **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 072651/2024.

## **H. SEZNAM PŘÍLOH**

Výpis z katastru nemovitostí k 16.9.2024,  
Výpis z elektrické verze katastru nemovitostí k 1.12.2024,  
Ortofoto mapa,  
Výřez z územního plánu,  
Výřez z povodňové mapy,  
Dokumentace k věcnému břemenu,  
Fotodokumentace předmětu ocenění,  
Srovnávané nemovitosti

# I. PŘÍLOHY

## Výpis z katastru nemovitostí k 16.9.2024

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 16.09.2024 18:15:02

Okres: CZ0424 Louny

Obec: 566951 Výškov

Kat.území: 788554 Výškov u Počerad

List vlastnictví: 189

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

SJM Beke Tibor a Bekeová Jiřina, č.p. 58, 44001 Výškov

470205/758

535215/379

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

P St. 94

460 zastavěná plocha a  
nádvoří

Součástí je stavba: Výškov, č.p. 58, rod.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 94

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění dluhů na splacení jistiny úvěru až do výše 175.000 Kč s příslušenstvím, stávajících a budoucích dluhů z titulu úvěrové smlouvy (včetně smluvních pokut) do výše 700.000 Kč, které budou vznikat v období 15 let od podpisu úvěrové smlouvy do úplné úhrady zajištěných dluhů

Oprávnění pro

Comfort Money s.r.o., Vinohradská 2396/184, Vinohrady,  
13000 Praha 3, RČ/IČO: 24209589

Povinnost k

Parcela: St. 94

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 12.05.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.05.2017 09:38:23. Zápis proveden dne 06.06.2017.

V-1891/2017-507

Pořadí k 16.05.2017 09:38

o Zákaz zcizení

podle čl. 5.1 písm. f) bod (ii) zástavní smlouvy do úplné úhrady zajištěných dluhů

Oprávnění pro

Comfort Money s.r.o., Vinohradská 2396/184, Vinohrady,  
13000 Praha 3, RČ/IČO: 24209589

Povinnost k

Parcela: St. 94

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 12.05.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.05.2017 09:38:23. Zápis proveden dne 06.06.2017.

V-1891/2017-507

Pořadí k 16.05.2017 09:38

o Zákaz zatížení

podle čl. 5.1 písm. f) bod (i) zástavní smlouvy do úplné úhrady zajištěných dluhů

Oprávnění pro

Comfort Money s.r.o., Vinohradská 2396/184, Vinohrady,  
13000 Praha 3, RČ/IČO: 24209589

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny, kód: 507.

strana 1

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 16.09.2024 18:15:02

Okres: CZ0424 Louny

Obec: 566951 Výškov

Kat.území: 788554 Výškov u Počerad

List vlastnictví: 189

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

---

*Typ vztahu*

---

*Povinnost k***Parcela: St. 94***Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 12.05.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.05.2017 09:38:23. Zápis proveden dne 06.06.2017.  
V-1891/2017-507*Pořadí k* 16.05.2017 09:38o **Věcné břemeno užívání**pro účely realizace práva zástavního věřitele podle čl. 10.1 zástavní smlouvy  
Věcné břemeno se zřizuje bezúplatně na dobu do uhrazení veškerých zajištěných dluhů*Oprávnění pro*Comfort Money s.r.o., Vinohradská 2396/184, Vinohrady,  
13000 Praha 3, RČ/IČO: 24209589*Povinnost k***Parcela: St. 94***Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 12.05.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.05.2017 09:38:23. Zápis proveden dne 06.06.2017.  
V-1891/2017-507*Pořadí k* 16.05.2017 09:38

---

**D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu**

---

*Plomby a upozornění**Číslo řízení**Vztah k*o **Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou**

V-2720/2024-507

---

**E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu**

---

*Listina*o **Smlouva kupní** ze dne 30.10.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.11.2002.

V-2287/2002-507

*Pro: Beke Tibor a Bekeová Jiřina, č.p. 58, 44001 Výškov*RČ/IČO: 470205/758  
535215/379

---

**F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu**

---

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
**prokazující stav evidovaný k datu 16.09.2024 18:15:02**

Okres: **CZ0424 Louny** Obec: **566951 Výškov**  
Kat.území: **788554 Výškov u Počerad** List vlastnictví: **189**  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny, kód: 507.**

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD  
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 16.09.2024 18:16:37

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

# Výpis z elektrické verze katastru nemovitostí k 1.12.2024

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">st. 94</a>
Obec:	<a href="#">Výškov [566951]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Výškov u Počerad [788554]</a>
Číslo LV:	<a href="#">189</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	460
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



## Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	<a href="#">Výškov [188557]</a> ; č. p. 58; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. <a href="#">st. 94</a>
Stavební objekt:	<a href="#">č. p. 58</a>
Adresní místa:	<a href="#">č. p. 58</a>

## Sousední parcely

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Bekeová Jiřina, č. p. 44, 44001 Výškov	1/10
Bekeová Jiřina, č. p. 58, 44001 Výškov	4/5
Bekeová Soňa, č. p. 58, 44001 Výškov	1/10

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno užívání
Zákaz zatížení
Zákaz zcizení
Zástavní právo smluvní

## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

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 Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 01.12.2024 22:00.



Ortofoto mapa







## Výřez z územního plánu



obytné domy, rodinné domy/obytná zástavba



objekty a plochy občanského vybavení



objekty a plochy soustředěné zemědělské výroby



objekty pomocné, sklady, sýpky

## Výřez z povodňové mapy





## Dokumentace k věcnému břemenu

zejména pak jakkoli nesníží hodnotu Nemovitosti; a

- (i) bude řádně a včas platit veškeré daně a poplatky vyplývající z právních předpisů a rozhodnutí příslušných orgánů, kterými je Závazce vázán.

### 6. Výkon Závazního práva

6.1. Výkon Závazního práva. Aniž by tím byla dotčena jiná práva nebo opravné prostředky dle českého práva, v případě, že kterýkoli ze Zajištěných dlužníků není splácen řádně a včas, je Závazní věřitel oprávněn vykonat Závazní právo vlastním jménem a na náklady Závazce kterýmkoli z uvedených způsobů a podle vlastní volby v souladu s tímto čl. 6.1 (Výkon Závazního práva). Smluvní strany se výslovně dohodly, že Závazní věřitel je oprávněn vykonat Závazní právo v celém rozsahu nebo zčásti kterýmkoli z uvedených způsobů:

- (a) prodejem ve veřejné dražbě;
- (b) prostřednictvím realitní kanceláře;
- (c) zpeněžením Nemovitosti na volném realitním trhu v souladu s § 1365 OZ;
- (d) jiným způsobem povoleným právními předpisy v současné době nebo v době výkonu Závazního práva.

Závazní věřitel je oprávněn kdykoli změnit způsob výkonu Závazního práva a v případě neúspěchu kteréhokoli ze způsobů výkonu Závazního práva je dále oprávněn výkon Závazního práva opakovat stejným nebo jiným způsobem uvedeným v tomto článku 6.1 (Výkon Závazního práva).

6.2. Zmocnění k výkonu Závazního práva. Závazce tímto v rozsahu povoleném právními předpisy zmocňuje Závazního věřitele ke všem právním jednáním souvisejícím s výkonem Závazního práva podle písmen (b), (c) a (d) čl. 6.1 této Smlouvy. Závazce je oprávněn odvolat tuto plnou moc pouze z důvodu, že veškeré Zajištěné dluhy byly v plné výši uhrazeny. Závazce potvrzuje, že je mu známo, že zájmy Závazního věřitele mohou být v rozporu se zájmy Závazce, a tímto potvrzuje, že tohoto rozporu si je vědom, a i přesto v plném rozsahu souhlasí se zastoupením. Závazce uděluje Závaznímu věřiteli toto zmocnění s právem substituce.

6.3. Závazky při výkonu Závazního práva. Závazce se zavazuje poskytnout Závaznímu věřiteli veškerou potřebnou součinnost při výkonu Závazního práva a učinit všechny kroky a úkony, jaké Závazní věřitel považuje za nezbytné či vhodné k tomu, aby Závazní právo mohlo být úspěšně a s co nejvyšším výnosem realizováno, zejména:

- (a) umožní přístup k Nemovitostem za účelem jejich ocenění znalcem či odhadcem nebo za účelem jejich prohlídky potenciálními kupci; a
- (b) předloží Závaznímu věřiteli vyžádané doklady k provedení znaleckého posudku, resp. odhadu; a
- (c) strpí výkon Závazního práva, vydá Závaznímu věřiteli zástavu i s listinami potřebnými k převzetí, prodeji a užívání a poskytne mu další potřebnou součinnost.

Závazce je povinen umožnit a stopět uspokojení Zajištěných dlužníků realizací Závazního práva i v případě, bude-li kterýkoliv ze Zajištěných dlužníků promlčen.

Pokud Závazce nesplní kteroukoliv ze svých povinností podle tohoto čl. 6.3 této Smlouvy nejpozději do pěti (5) pracovních dnů ode dne, kdy k tomu byl ze strany Závazního věřitele vyzván, dostává následujícím dnem do prodlení a zavazuje se zaplatit smluvní pokutu ve výši 500,- Kč denně za každý den prodlení. Smluvní pokuta je splatná vždy v den následující po dni, za nějž se hradí. Smluvní pokuta neplní funkci limitace náklady škody.

6.4. Plnění ze zástavy. Závazní věřitel je oprávněn započít plnění přijatá z předmětu Závazního práva proti splatným Zajištěným dluhům nebo kterékoli jejich splatné části, nejsou-li řádně a včas splněny. Nejsou-li Zajištěné dluhy ani žádná jejich část dosud splatné a nastane-li případ porušení, je Závazní věřitel oprávněn plnění z předmětu Závazního práva držet jako jistotu do zániku

Zajištěných dluhů.

Podání věřitelce zpeněžení zástavy. Jakékoli peněžní prostředky obdržené Závazným věřitelem podle této Smlouvy budou jím použity v souladu s příslušnými ustanoveními Úvěrové smlouvy.

## 7. Případ porušení

- 7.1. Případ porušení. Porušení jakéhokoli závazku či prohlášení a ujištění Závazce uvedených v této Smlouvě je Případem porušení.

## 8. Odškodnění, výdaje a náklady

- 8.1. Odškodnění a výdaje. Závazce se zavazuje, že odškodní Závazného věřitele za jakékoli náklady pohledávky jakýchkoli třetích osob, nároky jakýchkoli třetích osob, soudní žaloby, ztráty a/nebo výdaje, které vzniknou Závaznému věřiteli (nebo kterékoli jiné osobě, za jejíž jednání nebo opomenutí může být Závazní věřitel odpovědný) ve vztahu k této Smlouvě nebo na základě této Smlouvy, jako důsledek jakéhokoli jednání nebo opomenutí Závazného věřitele při výkonu nebo domnělém výkonu jeho oprávnění vyplývajících z této Smlouvy a/nebo v důsledku nesplnění a/nebo vadného či pozdního splnění kteréhokoli závazku Závazce vyplývajících z této Smlouvy. V nejšířším rozsahu přípustném podle českého práva přetrvává závazek k odškodnění dle tohoto článku 8.1 (Odškodnění a výdaje) i po ukončení účinnosti této Smlouvy.
- 8.2. Daně a poplatky. Závazce uhradí nebo zajistí uhrazení všech daní a poplatků splatných v souvislosti se sjednáním a udržováním v platnosti a účinnosti této Smlouvy a vznikem a výkonem Závazního práva, zejména správních poplatků, daní, včetně kolkovného, a jiných poplatků splatných při uzavření této Smlouvy. Závazce nahradí Závaznému věřiteli (nebo jeho nástupcům a postupníkům) veškeré jím uhrazené náklady a výdaje vzniklé v souvislosti se sjednáním a udržováním v platnosti a účinnosti této Smlouvy a vznikem a realizací Závazního práva.

## 9. Další ujištění

- 9.1. Další ujištění. Závazce provede na své vlastní náklady veškeré takové úkony, které bude Závazní věřitel vyžadovat nebo považovat za vhodné, aby umožnil Závaznému věřiteli vznik, zachování nebo ochranu Závazního práva nebo realizovat jakákoli práva udělená Závaznému věřiteli touto Smlouvou nebo právními předpisy a v tomto smyslu Závazce podajíše veškeré takové doklady, listiny a dohody, získá veškeré souhlasy, schválení a další zmocnění nezbytná pro zákonný a platný vznik Závazního práva, zřízovaného na základě této Smlouvy, ariž by tím došlo k porušení smlouvy nebo povinnosti, a vydá veškerá taková oznámení a pokyny, která bude Závazní věřitel považovat za vhodná. Závazce uhradí veškeré náklady spojené s registrací Závazního práva nebo podáním jakéhokoli dokumentu v souvislosti se Závazním právem.

## 10. Zřízení věcného břemene – služebnost užívacího práva

- 10.1. Služebnost. Závazce ve smyslu § 1257 a 1283 OZ zřizuje k Nemovitostem ve prospěch Závazného věřitele věcné břemeno spočívající ve služebnosti užívacího práva k Nemovitostem pro účely realizace práv Závazného věřitele dle této Smlouvy, zejména k vstupu doma Nemovitosti za účelem vyhotovení znaleckého posudku ohledně hodnoty Nemovitosti, případně ke klientyým pravidlům se zájmem o koupi Nemovitosti v případě výkonu Závazního práva podle čl. 6.1 této Smlouvy.
- 10.2. Trvání bezúplatnost služebnosti. Služebnost se zřizuje bezúplatně a na dobu do uhrazení veškerých Zajištěných dluhů podle Úvěrové smlouvy.

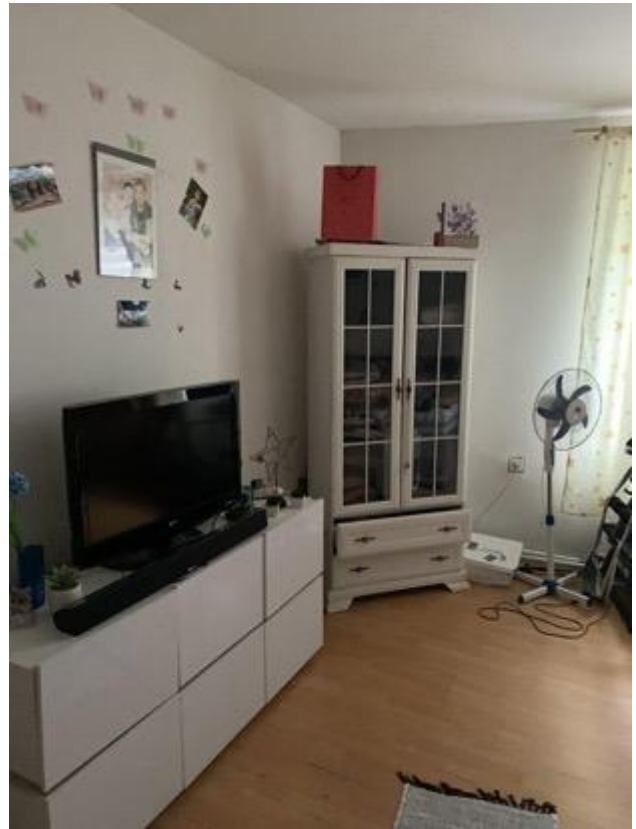
## 11. Různá ustanovení

- 11.1. Vyloučení odpovědnosti Závazného věřitele. Závazní věřitel v případě uspokojení ze zástavy a dalších úkonů učiněných na základě této Smlouvy nenesé odpovědnost za případnou újmu, která může Závazci uplatněním Závazního práva vzniknout.
- 11.2. Doručování. Jakékoli oznámení, sdělení, pokyny nebo jiné dokumenty, které mají být



## Fotodokumentace předmětu ocenění

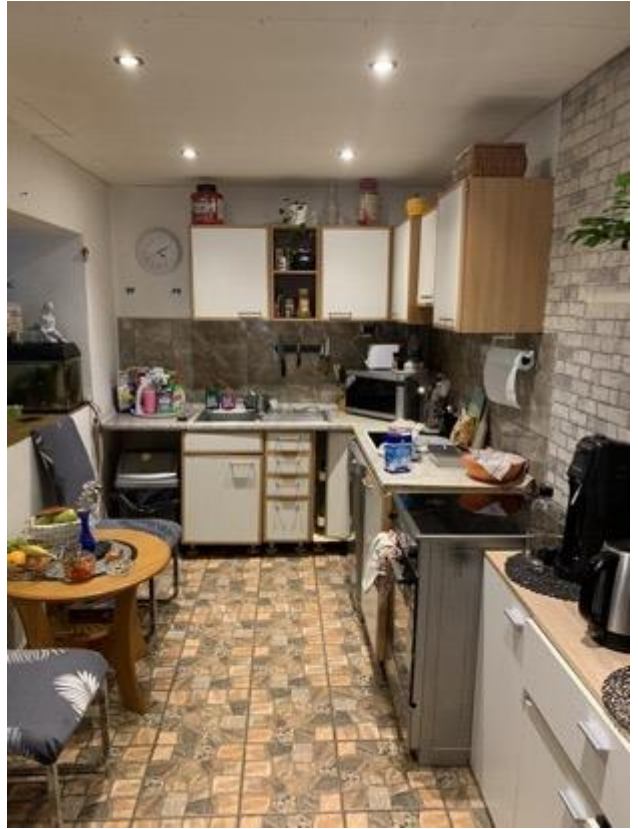












## Srovnávané nemovitosti

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

<b>Lokalita</b>	Rvenice č.p. 50, Postoloprty, okres Louny	<b>Cena dle KS</b>	3 290 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	09.04.2024	<b>Číslo řízení</b>	V-1029/2024-507
<b>Poznámka k ceně</b>	Včetně provize realitní kanceláře, právního servisu a advokátní úschovy.	<b>Konstrukce</b>	Smíšená
<b>Plocha pozemku</b>	232 m <sup>2</sup>	<b>Stav</b>	Velmi dobrý
<b>Typ objektu</b>	Přízemní	<b>Elektrina</b>	230V
<b>Vytápění</b>	Ústřední vytápění, Plynový kotel	<b>Užitná plocha</b>	133 m <sup>2</sup>
<b>Poloha nemovitosti</b>	Okraj obce	<b>Kanalizace</b>	Vlastní čov
<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	1	<b>Plyn</b>	Plynovod
<b>Voda</b>	Vodovod		

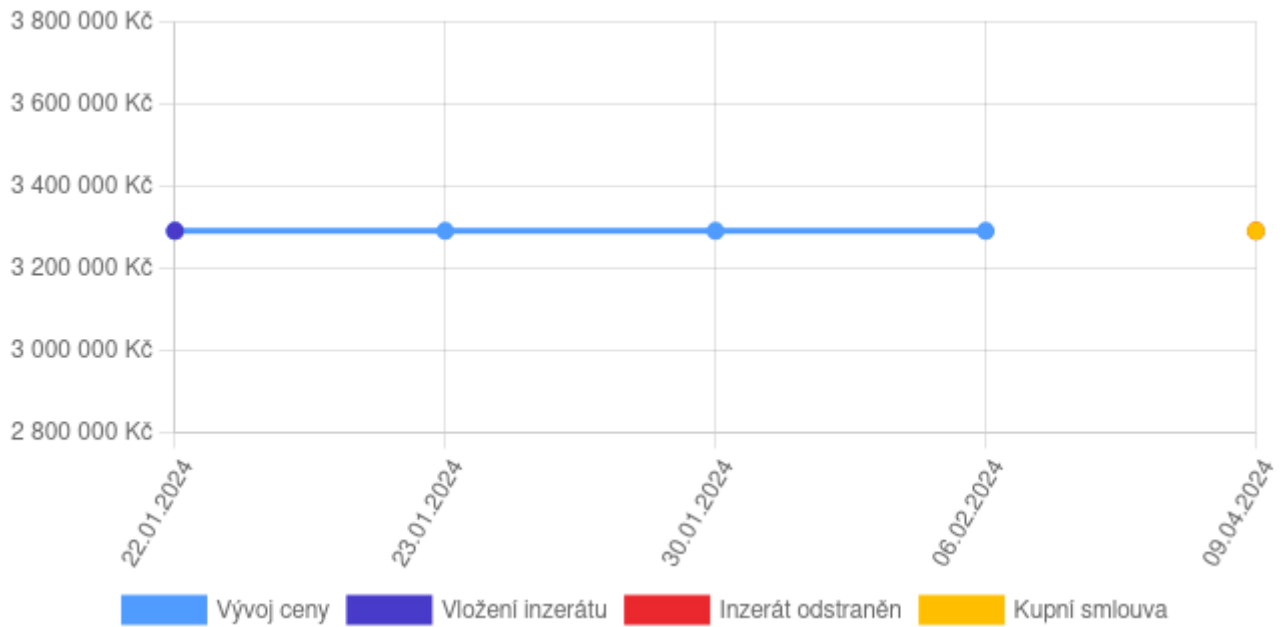
Nabízíme Vám ke koupi rodinný dům o dispozici 4+kk s pozemky o celkové výměře 232 m<sup>2</sup> v obci Rvenice u Postoloprty. Jedná se o přízemní, částečně podsklepenou, zděnou stavbu s využitým podkrovím. V přízemí naleznete vstupní chodbu, obývací pokoj s kuchyňským a jídelním koutem, koupelnu a toaletu. V patře se pak nachází menší dětský pokoj, větší pokoj, velká ložnice s šatnou a krbovými kamny (aktuálně nevyužívaná) a toaleta. Na dům navazuje menší skladovací prostor přístupný ze zahrady a pergola. Nemovitost prošla v roce 2023 kompletní rekonstrukcí koupelny, došlo k výměně kuchyňské linky, oken, vchodových dveří, části podlahových krytin, rozvodů vody a elektřiny na 380 a k vyštukování a výmalbě části domu. Topný systém byl obměněn před 6 lety (rozvody v mědi, plynový kotel), zásobník na teplou vodu nový z roku 2023. Střešní krytina byla vyměněna za plechovou před cca 5 lety. Vytápění a ohřev teplé vody zajišťuje plynový kondenzační kotel. Z inženýrských sítí je nemovitost napojena na vše potřebné – elektřina, plyn, obecní vodovod. Odpad je sveden do vlastní čističky odpadních vod. Veškerou potřebnou občanskou vybavenost naleznete ve 2 km vzdálených Postoloprtech či nedalekých Lounech (školy, školky, supermarkety, poštu, restaurace, sportoviště a mnohé další). Významnou výhodou je velmi dobré napojení na průběžně budovanou dálnici D7. Pokud Vás tato nabídka zaujala, stačí vyplnit kontaktní formulář, na základě čehož do emailu obdržíte připravené podklady k nemovitosti. Budeme se na Vás těšit při osobní prohlídce.

#### 2. Fotodokumentace

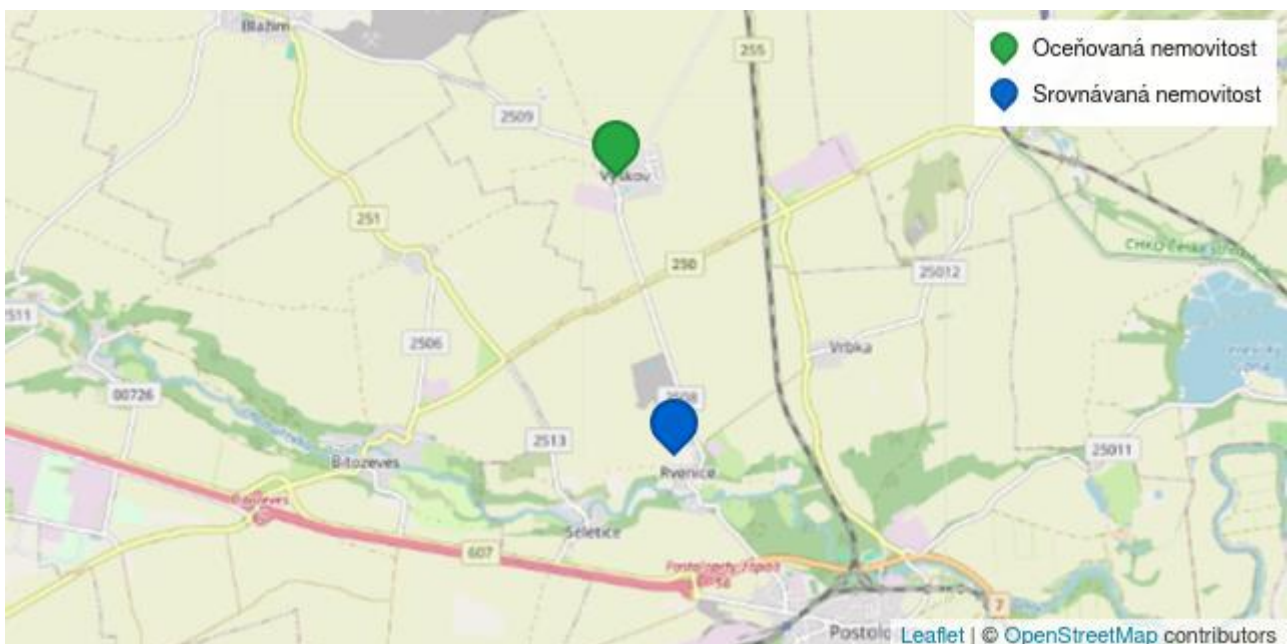




### 3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 4. Mapové zobrazení



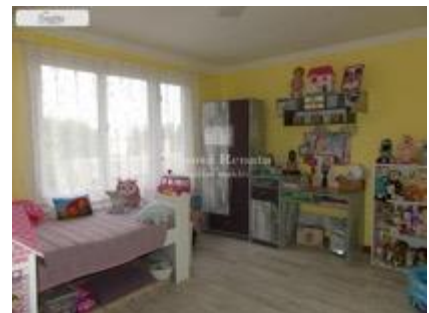
## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

<b>Lokalita</b>	Vrbka č.p. 59, Postoloprty, okres Louny	<b>Cena dle KS</b>	1 850 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	16.04.2024	<b>Číslo řízení</b>	V-1082/2024-507
<b>Poznámka k ceně</b>	za nemovitost, včetně právního servisu a provize RK	<b>Konstrukce</b>	Smíšená
<b>Plocha pozemku</b>	1128 m <sup>2</sup>	<b>Stav</b>	Dobrý
<b>Typ objektu</b>	Patrový	<b>Elektřina</b>	230V
<b>Vytápění</b>	Ústřední vytápění	<b>Podlahová plocha</b>	96 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha</b>	173 m <sup>2</sup>	<b>Poloha nemovitosti</b>	Klidná část obce
<b>Kanalizace</b>	Jímka	<b>Voda</b>	Vodovod

Nabízíme Vám ke koupi rodinný dům v obci Vrbka v části města Postoloprty okr. Louny, stojící na rozlehlém a rovinatém pozemku o rozloze 1128 m<sup>2</sup>. Dispozičně je tento dům řešen takto: Prostorný byt 5+1 s lodžii se nachází v 2. NP. Tedy jsou v tomto nadpodlaží 4 samostatné ložnice z toho z jedné je vstup na velkou lodžii. Dále velký obývací pokoj, kuchyně, komora, koupelna s vanou a samostatné WC. Z prostorné haly se po dřevěném schodišti dostaneme na rozsáhlou půdu, kde lze vybudovat několik dalších pokojů, nebo samostatný byt. Z haly je také vstup do 1. NP, kde se nachází velká garáž, dva sklady, spíž, kotelna, uhelna a prádelna. Celková podlahová plocha domu včetně příslušenství činí 173 m<sup>2</sup>. Podlahová plocha obytné části je 96 m<sup>2</sup>. Současný interiér domu se od původního liší několika úpravami a částečnou rekonstrukcí. V kuchyni je nová kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči, ta však není součástí prodeje. Koupelna byla také rekonstruována. V domě jsou v několika místnostech nové radiátory a v celém domě jsou plovoucí podlahy. Rozvody vody a el. jsou však původní. Okna jsou dřevěná. Vytápění domu zajišťuje kotel na tuhá paliva. Vodu ohřívá bojler. Dům je napojen na vodovodní řád. Odpady jsou svedeny do jímky. Příjemně velká garáž a mnoho nebytových prostor se může stát rájem pro kutily, nebo zázemí na údržbu plechového mazlíčka. Dům stojí na příjemné zahradě s okrasnými keři. Přístup k domu je bezproblémový po asfaltové obecní cestě. Parkovací možnosti jsou přímo na vlastním pozemku. Tento dům, díky své dispozici a rozloze, může sloužit po úpravě půdy, jako dům dvougenerační. Vzhledem k tomu, že pozemky patřící k této nemovitosti jsou z větší části uváděny jako stavební, je tu i možnost přístavby dalších obytných částí. Dům se nachází na okraji města na úpatí hory Raná v západní části Českého středohoří. Tato lokalita tedy přímo vybízí k zajímavým výletům. Oblíbeným cílem je například již zmiňovaná Raná nebo Oblík. Charakter okolí odpovídá zástavbě rodinných domů se zahradami. Kompletní občanská vybavenost je ve městě Postoloprty. Je zde škola, školka, obchody, lékař, pošta i bazén a sportoviště. Dopravní dostupnost je zajišťována příměstskou autobusovou dopravou i vlakovou dopravou. Dům dává možnost klidného bydlení i početnější rodině. Vzhledem k jeho možnostem dalšího budování díky stavebním pozemkům, ho mohu vřele doporučit. Bližší informace Vám ráda poskytnu při osobní prohlídce.

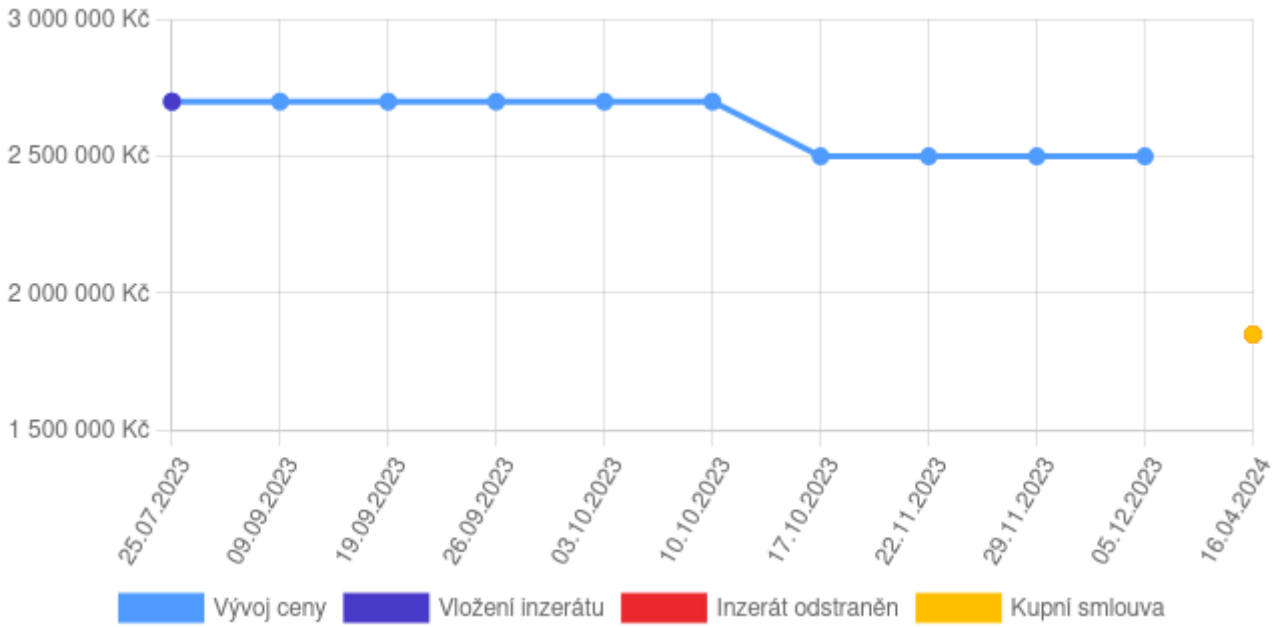
### 2. Fotodokumentace



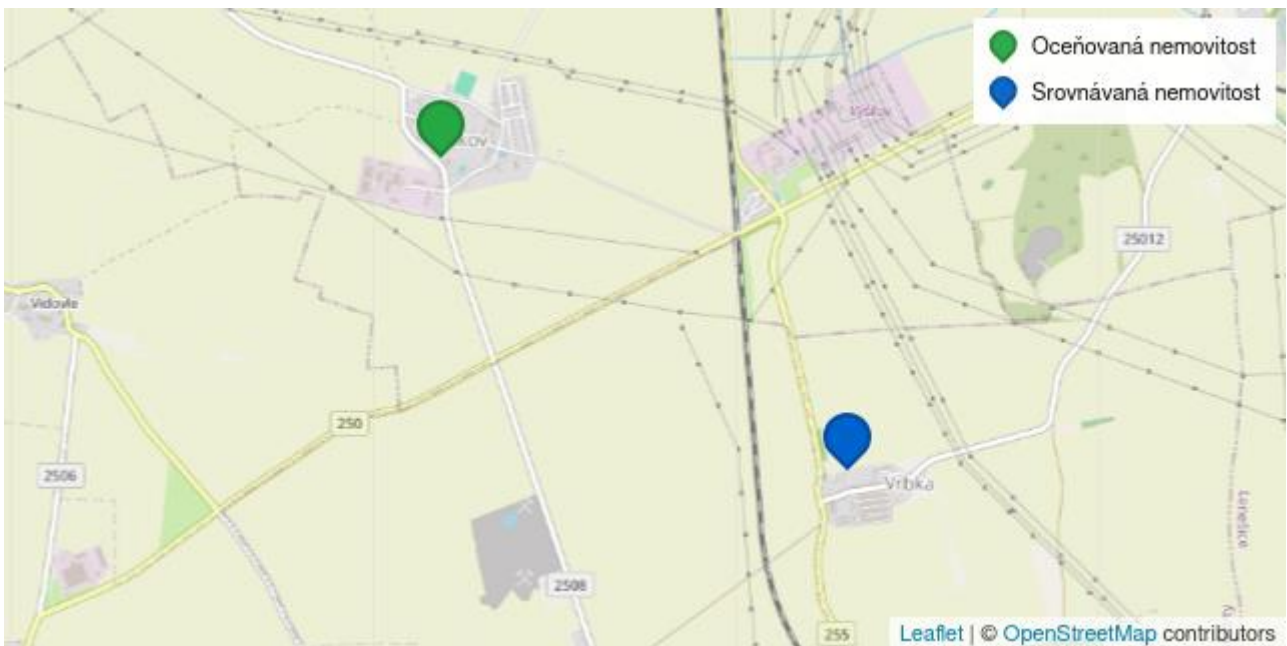




### 3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 4. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

<b>Lokalita</b>	Rvenice č.p. 57, Postoloprty, okres Louny	<b>Cena dle KS</b>	3 200 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	31.10.2023	<b>Číslo řízení</b>	V-3098/2023-507
<b>Vlastnictví</b>	Osobní	<b>Konstrukce</b>	Smíšená
<b>Plocha pozemku</b>	1196 m <sup>2</sup>	<b>Stav</b>	Dobrý
<b>Typ objektu</b>	Patrový	<b>Elektřina</b>	230V a 400V
<b>Vytápění</b>	Elektrokotel	<b>Užitná plocha</b>	133 m <sup>2</sup>
<b>Poloha nemovitosti</b>	Klidná část obce	<b>Kanalizace</b>	Jímka
<b>Plyn</b>	Plynovod	<b>Voda</b>	Vodovod

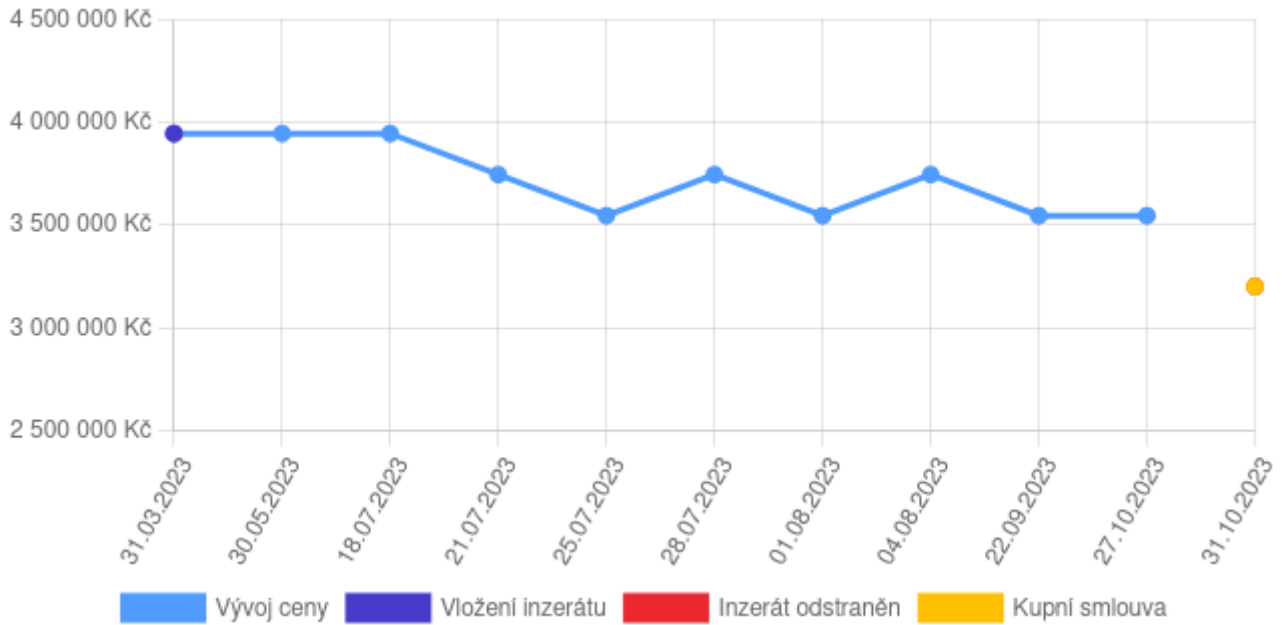
V zastoupení klienta nabízíme k prodeji rodinný dům ve Rvenicích, které jsou místní částí města Postoloprty v okrese Louny. Rodinný dům je s obytným podkrovím, stáří cca. sto let, v původním stavu, bez modernizace. Jedná se o stavbu smíšenou- kámen, cihla, sedlová střecha s krytinou pálené tašky, má dva komíny, okapy plechové. Dům je částečně podsklepený, bez zateplení, není odizolován, starší fasádní nátěr. Okna plastová. RD má menší přístavbu, ve které se nachází koupelna. V koupelně je vana, sprchový kout, toaleta a je zde umístěn el. bojler. Veškeré sanitární vybavení je již zastaralé. Vytápění domu je v současné době řešen el. přímotopy, ale v domě je připravena přípojka na plyn -plynový kotel. Ohřev vody elektrickým bojlerem. Pitná voda z obecního vodovodního řádu, odpady žumpa, rozvody elektřiny částečně v mědi jinak původní, rozvody vody původní, plynové rozvody nové. V přízemí domu se nachází zádveří s menší chodbičkou, kuchyně, obývací pokoj a ložnice. V kuchyni je kuch. linka z dřevotřísky. Do podkroví vedou betonové schody a zde se nachází menší chodba, jeden pokoj a půdní úložný prostor. Interiér domu je z větší části obložen dřevem, podlahy v domě jsou buď beton s krytinou PVC a koberce, nebo dřevěné. V koupelně částečně keramické obklady a dlažba. U domu na dvoře se nachází další stavba kde jsou dvě garáže a dílna. Za domem je pěkný rozsáhlý pozemek, který je využíván jako užitková zahrada. Dům má v přední části menší předzahrádku, oplocení, vjezdová vrata s brankou. Z bočních částí je od sousedních domů oddělen zdivem. Dům vykazuje v přízemí známky vlhkosti. V současné době se celý dům vyklízí. Stav interiéru i exteriéru je k rekonstrukci, modernizaci. Dům bude volný po dohodě. K domu je bezproblémový přístup i příjezd. Dopravní dostupnost autobusovou dopravou nebo vozidlem. Rvenice se nachází cca. 1,5 km na severozápad od Postoloprty. Možnost využití dotací na opravy domu. Vhodné pro klienty co preferují klidné bydlení. Veškeré administrativní úkony vyřídíme. Další informace a sjednání prohlídky na telefonu u realitní makléřky.

### 2. Fotodokumentace

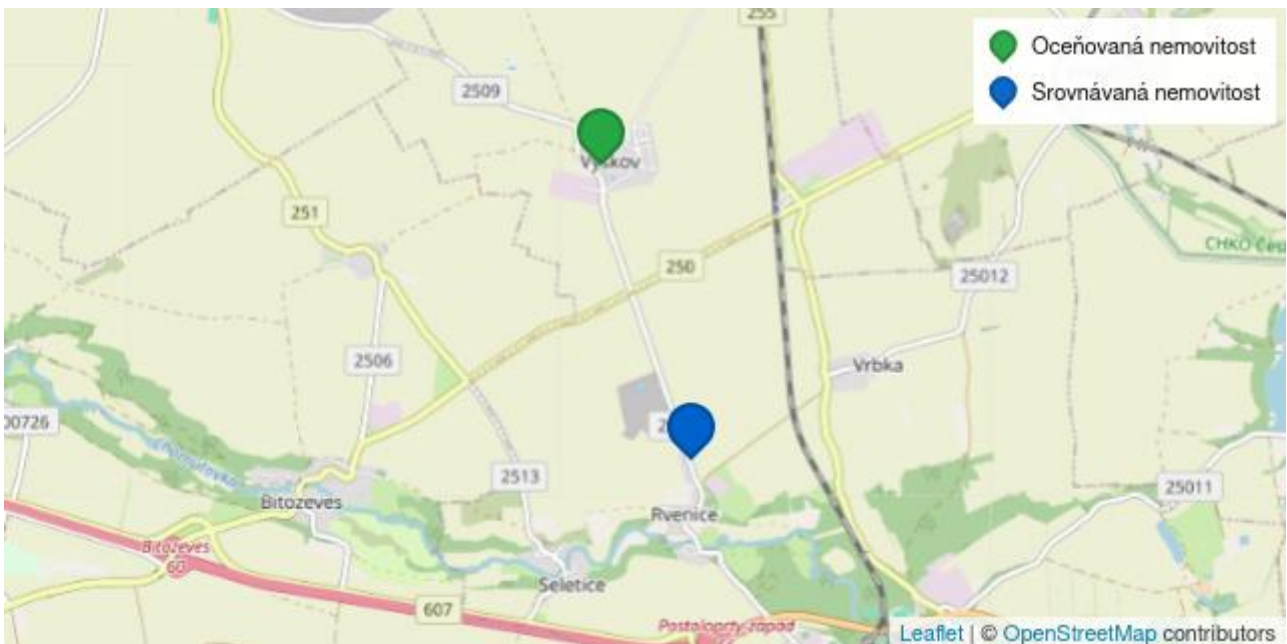




### 3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 4. Mapové zobrazení





## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

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

<b>Lokalita</b>	Nečišská č.p. 14, Dobroměřice, okres Louny	<b>Cena dle KS</b>	1 901 000 Kč
<b>Datum podpisu KS</b>	14.12.2023	<b>Číslo řízení</b>	V-3602/2023-507
<b>Poznámka k ceně</b>	Včetně provize realitní kanceláře, právního servisu a advokátní úschovy včetně provize RK	<b>Konstrukce</b>	Smíšená
<b>Plocha pozemku</b>	306 m <sup>2</sup>	<b>Stav</b>	Před rekonstrukcí
<b>Typ objektu</b>	Přízemní	<b>Elektřina</b>	230V
<b>Vytápění</b>	Ústřední vytápění, Plynový kotel	<b>Užitná plocha</b>	80 m <sup>2</sup>
<b>Poloha nemovitosti</b>	Centrum obce	<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace, Jímka, Septik
<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	1	<b>Plyn</b>	Plynovod
<b>Voda</b>	Vodovod		

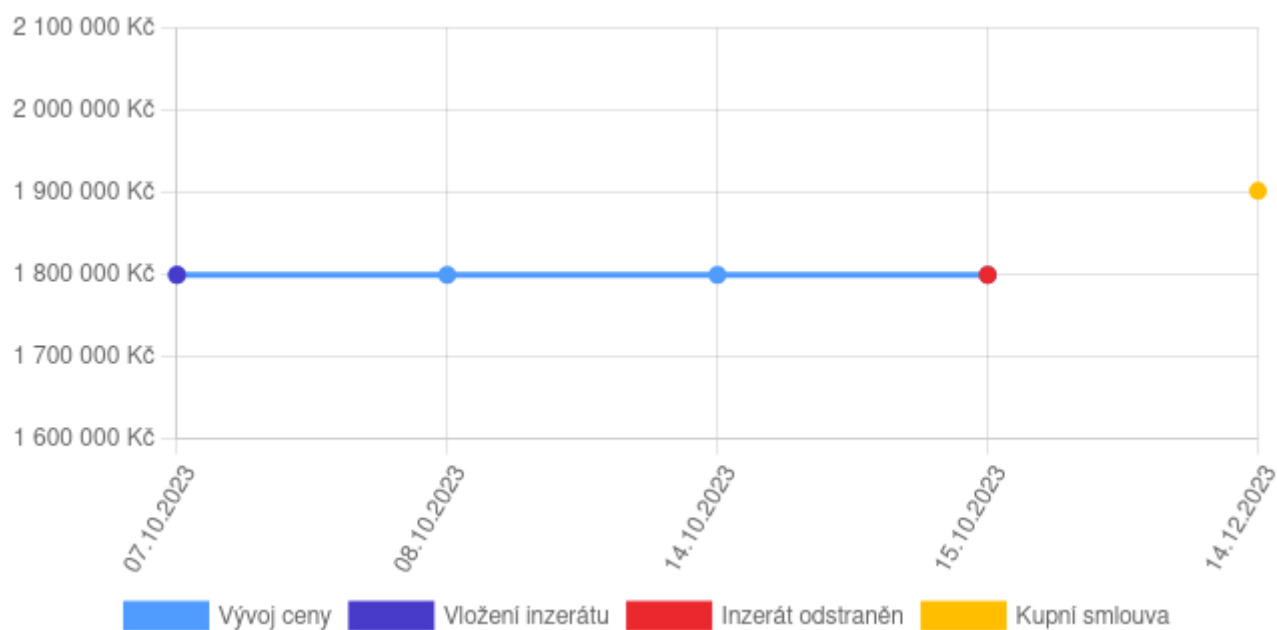
Nabízím Vám jedinečnou příležitost v krásné obci Dobroměřice u Loun. Tento rodinný dům s dispozicí 4+1 a menší zahradou je ideálním projektem pro ty, kteří si chtějí vytvořit svůj vlastní domov podle svých představ. • Dům čeká na Vaši kreativitu a osobní dotek. Můžete si ho upravit podle svých představ a potřeb. • Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě, což zajišťuje pohodlný životní standard. • K domu patří krásný a vzrostlý ořešák, který poskytuje příjemné stínění v horkých letních dnech a vytváří příjemné prostředí. • K dispozici je 5 sklepů na uskladnění všeho potřebného. • Dobroměřice jsou známé svou klidnou atmosférou, což je ideální prostředí pro rodinný život. Tento dům nabízí potenciál a možnost přizpůsobit si ho tak, jak vám nejlépe vyhovuje. Díky tomu jde o výjimečnou investici do vaší budoucnosti. Vaše nové místo na bydlení, Vás čeká v Dobroměřicích.

### 2. Fotodokumentace



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





#### 4. Mapové zobrazení

