

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**o ceně nemovitých věcí**

**č. 043367/2023**

**Zadavatel znaleckého posudku:** Exekutorský úřad Svitavy  
JUDr. Igor Olma, soudní exekutor  
nám. Míru 53/59, 568 02 Svitavy

**Číslo jednací:** 111 EX 558/21-24

**Účel znaleckého posudku:** Ocenění nemovitých věcí pro účely exekučního řízení

**Obor, odvětví, specializace:** Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti

**Adresa předmětu ocenění:** náměstí Svobody č.p. 221, Dubí, okres Teplice

**Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:** 13.07.2023

**Zpracováno ke dni:** 13.07.2023

**Zhotovitel:** XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru ekonomika, ceny a odhady - nemovitosti  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
Tel.: +420737858334  
Email: info@xpinvest.cz

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

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 31.07.2023

## **A. ZADÁNÍ**

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

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

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

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

### **2. Účel znaleckého posudku**

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

### **3. Skutečnosti sdělené zadavatelem**

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

## **B. VÝČET PODKLADŮ**

### **1. Postup výběru zdrojů**

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

### **2. Výčet zdrojů**

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

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

### **3. Věrohodnost zdrojů**

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

## **C. NÁLEZ**

### **1. Základní informace**

Název předmětu ocenění: Rodinný dům č.p. 221 (dále také jako "nemovitost")  
Adresa předmětu ocenění: náměstí Svobody č.p. 221, Dubí, okres Teplice  
Kraj: Ústecký kraj  
Okres: Teplice  
Obec: Dubí  
Ulice: náměstí Svobody  
Katastrální území: Mstišov  
Počet obyvatel: 7 805  
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 586,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### **Koeficienty obce**

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

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$  **1 180,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### **2. Prohlídka a zaměření**

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

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

Vlastnické právo (LV 558):

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

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

#### Nemovitosti (LV 558):

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

#### Vlastnické právo (LV 4):

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

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

#### Nemovitosti (LV 4):

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

### **4. Dokumentace a skutečnost**

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

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

## **5. Celkový popis nemovitosti**

### **Popis objektu č.p. 221:**

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

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

Stáří stavby je odhadováno nejméně na 100 a více let.

Vzhledem ke špatnému až havarijnímu stavu domu nebylo možné vstupovat do převážné části domu, proto jsou výměry určeny podle zastavěné plochy domu a jeho podlažnosti. Užitná plocha domu se určuje do 200 m<sup>2</sup>.

### **Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:**

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

### **Napojení na inženýrské sítě, vytápění a ohřev TUV:**

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

### **Stavebně technický stav a vady rodinného domu:**

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

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

#### Popis pozemku, oplocení a trvalé porosty:

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

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

#### Vedlejší stavby, garáže, případně další venkovní úpravy:

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

#### Pozemky na LV č. 4:

Celková výměra pozemků zapsaných na LV 4 a oceňovaných samostatným určením, tedy parc. č. 76/1 a parc. č. 78 je 4290 m<sup>2</sup>. Jedná se o pozemky územním plánem regulované jako „B - plochy bydlení“. Přes pozemek parc. č. 78 je v územním plánu vyznačen biokoridor, a dále dopravní koridor, který také zasahuje částečně na parc. č. 76/1. Mírně svažité pozemky s listnatými porosty v části. Přístup je možný přes nezpevněné obecní pozemky. Inženýrské sítě na pozemcích nejsou, nejsou ani v dosahu.

#### Širší vztahy:

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

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

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

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

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

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

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

|                          |                              |  |
|--------------------------|------------------------------|--|
|                          | Svod splašek                 | vybírací žumpa   |
|                          | Plynovod                     | ne   |
|                          | Řešení vytápění v domě       | kamna lokální, chybí   |
|                          | Topná tělesa                 | ne   |
|                          | Řešení ohřevu vody v domě    | ne   |
|                          | Podlahy v domě               | místnosti: prkenná podlaha, lino<br>koupelna, wc: keramická dlažba   |
|                          | Popis stavu                  | špatný - havarijní   |
| <b>Popis pozemku</b>     | Velikost pozemku             | 1362 m <sup>2</sup>  |
|                          | Trvalé porosty               | listnaté porosty v části   |
|                          | Vedlejší stavby              | kolny, přístřešky a kurníky, altán   |
|                          | Sklon pozemku                | mírně svažité  |
|                          | Oplocení                     | neoploceno   |
|                          | Přístupová cesta k objektu   | přístupová cesta   |
| <b>Širší vztahy</b>      | Popis okolí                  | zástavba rodinnými domy se zahradami   |
|                          | Poloha v obci                | v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí obce  |
|                          | Vybavenost                   | dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody;<br>v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět;<br>v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět;<br>v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního využití;<br>nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti;<br>v obci je pobočka České pošty |
|                          | Životní prostředí            | klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů;<br>zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti;<br>lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav  |
|                          | Spojení a parkovací možnosti | pouze zastávka autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku   |
| <b>Věcná práva, jiné</b> | Sousedé a kriminalita        | obec se zvýšeným indexem kriminality   |
|                          | Věcná břemena                |  |
|                          | Další informace              | Na listu vlastnictví jsou k oceňovanému spoluvlastnickému podílu zapsána omezení vlastnického práva a jiné záznamy (zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu, zástavní právo soudcovské, dražební vyhláška, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, nařízení exekuce - Bílý Jiří, nařízení exekuce - Bílý Miroslav, nařízení exekuce - Harvanová Danuše, nařízení exekuce - Juhasová Růžena,  |



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

## **7. Metoda ocenění**

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 13.07.2023 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

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

Volba metody:

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

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

## D. POSUDEK

### Ocenění cenou zjištěnou dle oceňovacího předpisu

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### Index trhu s nemovitými věcmi

| Název znaku  | č.  | P <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: Negativní - prodej podílu   | I   | -0,04          |
| 5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů  | II  | 0,00           |
| 6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav   | IV  | 1,00           |
| 7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality | III | 1,00           |
| 8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)   | III | 1,03           |
| 9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)                         | I   | 1,05           |

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

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

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

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

#### Index polohy

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

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

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

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

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

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

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

## 1. Oceňované nemovitosti LV 558

### 1.1. pozemky

#### Ocenění

Koeficient redukce R:

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

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

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

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

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

#### Index omezujících vlivů pozemku

| Název znaku  | č.  | P <sub>i</sub> |
|--|-----|----------------|
| 1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití                            | II  | 0,00           |
| 2. 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 |

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

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

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatřídění  |                                 | Zákl. cena<br>[Kč/m²] | Index          | Koef.                 | Upr. cena<br>[Kč/m²] |
|--|---------------------------------|-----------------------|----------------|-----------------------|----------------------|
| § 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek |                                 |                       |                |                       |                      |
| § 4 odst. 1  |                                 | 1 180,-               | 0,902          |                       | 1 064,36             |
| Typ  | Název                           | Parcelní<br>číslo     | Výměra<br>[m²] | Jedn. cena<br>[Kč/m²] | Cena<br>[Kč]         |
| § 4 odst. 1  | zastavěná plocha a<br>nádvoří   | 73/1                  | 282            | 1 064,36              |                      |
|  | Redukční koeficient R = 0,947   |                       |                | 1 007,95              | 284 241,90           |
| § 4 odst. 1  | ostatní plocha - jiná<br>plocha | 73/2                  | 241            | 1 064,36              |                      |
|  | Redukční koeficient R = 0,947   |                       |                | 1 007,95              | 242 915,95           |
| § 4 odst. 1  | zastavěná plocha a<br>nádvoří   | 74                    | 154            | 1 064,36              |                      |
|  | Redukční koeficient R = 0,947   |                       |                | 1 007,95              | 155 224,30           |
| § 4 odst. 1  | trvalý travní porost            | 75                    | 685            | 1 064,36              |                      |
|  | Redukční koeficient R = 0,947   |                       |                | 1 007,95              | 690 445,75           |
| Stavební pozemky - celkem  |                                 |                       | 1 362          |                       | 1 372 827,90         |

## 1.2. Stavba č.p. 221

### Zatřídění pro potřeby ocenění

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

**Zastavěné plochy a výšky podlaží**

| Název         |               | Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ] | výška  |
|---------------|---------------|------------------------------------|--------|
| Vrchní stavba | 13,90*10,50 = | 145,95                             | 6,00 m |
|               |               | <b>145,95 m<sup>2</sup></b>        |        |

**Obestavěný prostor**

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

| Typ                          | Název                                | Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ] |
|------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| NP                           | Vrchní stavba (13,90*10,50)*(6,00) = | 875,70                               |
| Obestavěný prostor - celkem: |                                      | <b>875,70 m<sup>3</sup></b>          |

**Popis a hodnocení standardu**

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

## Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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

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

## Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m<sup>3</sup>]:

= 2 150,-

Koeficient vybavení stavby K<sub>4</sub> (dle výpočtu):

\* 0,7344

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

\* 1,0000

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

\* 2,8220

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

= **4 455,83**

**Plná cena:** 875,70 m<sup>3</sup> \* 4 455,83 Kč/m<sup>3</sup>

= **3 901 970,33 Kč**

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

\* 0,031

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

= **120 961,08 Kč**

**Koeficient pp**

\* 0,902

**Cena stavby CS**

= **109 106,89 Kč**

**Stavba č.p. 221 - zjištěná cena**

= **109 106,89 Kč**

## 1.3. Kolna

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

typ F

Svislá nosná konstrukce:

dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová

Podsklepení:

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

Podkroví:

nemá podkroví

Krov:

neumožňující zřízení podkroví

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1274

Nemovitá věc je součástí pozemku

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Název         |             | Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ] | výška  |
|---------------|-------------|------------------------------------|--------|
| Vrchní stavba | 3,00*2,80 = | 8,40                               | 2,40 m |
|               |             | <b>8,40 m<sup>2</sup></b>          |        |

### Obestavěný prostor

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

| Typ                          | Název                              | Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ] |
|------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------|
| NP                           | Vrchní stavba (3,00*2,80)*(2,40) = | 20,16                                |
| Obestavěný prostor - celkem: |                                    | <b>20,16 m<sup>3</sup></b>           |

### Popis a hodnocení standardu

(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                  | S | 1,60           | 100      | 1,00  | 1,60                |
| 7. Úprava povrchů                    | S | 6,00           | 100      | 1,00  | 6,00                |
| 8. Schodiště                         | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| 9. Dveře                             | S | 3,70           | 100      | 1,00  | 3,70                |
| 10. Okna                             | C | 1,40           | 100      | 0,00  | 0,00                |
| 11. Podlahy                          | S | 10,80          | 100      | 1,00  | 10,80               |
| 12. Elektroinstalace                 | C | 4,00           | 100      | 0,00  | 0,00                |
| Součet upravených objemových podílů  |   |                |          |       | 86,30               |
| Koeficient vybavení K <sub>4</sub> : |   |                |          |       | <b>0,8630</b>       |

### Ocenění

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

|   |   |                     |
|---|---|---------------------|
| <b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>                    | = | <b>2 292,01</b>     |
| <b>Plná cena:</b> 20,16 m <sup>3</sup> * 2 292,01 Kč/m <sup>3</sup> | = | <b>46 206,92 Kč</b> |

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

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

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

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

Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>

Koeficient pp

Cena stavby CS

|   |                    |
|---|--------------------|
| * | 0,150              |
| = | <b>6 931,04 Kč</b> |
| * | 0,902              |
| = | <b>6 251,80 Kč</b> |
| = | <b>6 251,80 Kč</b> |

**Kolna - zjištěná cena**

### 1.4. Pergola tunelová dřevěná z hranolů a fošen

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

32.1. Pergola tunelová dřevěná z hranolů a fošen

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

242

Nemovitá věc je součástí pozemku

#### Výměra:

$3,00 * 3,50 = 10,50 \text{ m}^2$  zastavěné plochy

#### Ocenění

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

= 1 450,-

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

\* 1,0000

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

\* 3,1370

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

= **4 548,65**

**Plná cena:**  $10,50 \text{ m}^2 * 4 548,65 \text{ Kč/m}^2$

= **47 760,83 Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 10 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 10 roků

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

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

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

Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>

Koeficient pp

Cena stavby CS

|   |                    |
|---|--------------------|
| * | 0,150              |
| = | <b>7 164,12 Kč</b> |
| * | 0,902              |
| = | <b>6 462,04 Kč</b> |

**Pergola tunelová dřevěná z hranolů a fošen - zjištěná cena**

= **6 462,04 Kč**

### 1.5. Přístřešky

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

typ G

Svislá nosná konstrukce:

přístřešky

Podsklepení:

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží



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

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Název                     | Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ] | výška  |
|---------------------------|------------------------------------|--------|
| Vrchní stavba 2,40*1,30 = | 3,12                               | 2,00 m |
|                           | <b>3,12 m<sup>2</sup></b>          |        |

### Obestavěný prostor

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

| Typ                          | Název                              | Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ] |
|------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------|
| NP                           | Vrchní stavba (2,40*1,30)*(2,00) = | 6,24                                 |
| Obestavěný prostor - celkem: |                                    | <b>6,24 m<sup>3</sup></b>            |

### Popis a hodnocení standardu

(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                           | S | 12,20          | 100      | 1,00  | 12,20               |
| 2. Obvodové stěny                    | S | 31,00          | 100      | 1,00  | 31,00               |
| 3. Stropy                            | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| 4. Krov                              | S | 33,50          | 100      | 1,00  | 33,50               |
| 5. Krytina                           | S | 12,80          | 100      | 1,00  | 12,80               |
| 6. Klempířské práce                  | S | 4,20           | 100      | 1,00  | 4,20                |
| 7. Úprava povrchů                    | S | 6,30           | 100      | 1,00  | 6,30                |
| 8. Schodiště                         | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| 9. Dveře                             | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| 10. Okna                             | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| 11. Podlahy                          | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| 12. Elektroinstalace                 | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| Součet upravených objemových podílů  |   |                |          |       | 100,00              |
| Koeficient vybavení K <sub>4</sub> : |   |                |          |       | <b>1,0000</b>       |

### Ocenění

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

|  |   |                     |
|--|---|---------------------|
| <b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>                   | = | <b>2 053,50</b>     |
| <b>Plná cena:</b> 6,24 m <sup>3</sup> * 2 053,50 Kč/m <sup>3</sup> | = | <b>12 813,84 Kč</b> |

### Výpočet opotřebení lineární metodou

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

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

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

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

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

**Koeficient pp**

**Cena stavby CS**

|   |                    |
|---|--------------------|
| * | 0,150              |
| = | <b>1 922,08 Kč</b> |
| * | 0,902              |
| = | <b>1 733,72 Kč</b> |
| = | <b>1 733,72 Kč</b> |

**Přístřešky - zjištěná cena**

## 1.6. Přípojka vody

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

1.1.1. Přípojka vody DN 25 mm

2222

**Délka:**

10,00 m

### Ocenění

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

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

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

Základní cena upravená cena [Kč/m]

**Plná cena:** 10,00 m \* 1 043,80 Kč/m

|   |                    |
|---|--------------------|
| = | 340,-              |
| * | 1,0000             |
| * | 3,0700             |
| = | <b>1 043,80</b>    |
| = | <b>10 438,- Kč</b> |

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

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

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

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

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

**Koeficient pp**

**Cena stavby CS**

|   |                    |
|---|--------------------|
| * | 0,150              |
| = | <b>1 565,70 Kč</b> |
| * | 0,902              |
| = | <b>1 412,26 Kč</b> |
| = | <b>1 412,26 Kč</b> |

**Přípojka vody - zjištěná cena**

## 1.7. Žumpa z monolitického i montovaného betonu

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

2.3.1. Žumpa z monolitického i montovaného betonu

2223

**Výměra:**

5,00 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru

### Ocenění

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

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

|   |         |
|---|---------|
| = | 2 300,- |
| * | 1,0000  |

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

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

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

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)

**Nákladová cena stavby  $CS_N$**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

|   |                    |
|---|--------------------|
| * | 0,150              |
| = | <b>5 207,77 Kč</b> |
| * | 0,902              |
| = | <b>4 697,41 Kč</b> |

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

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

##### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

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

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2224

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Délka:**

10,00 m

##### Ocenění

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

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

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

Základní cena upravená cena [Kč/m]

**Plná cena:** 10,00 m \* 400,26 Kč/m

|   |                    |
|---|--------------------|
| = | 140,-              |
| * | 1,0000             |
| * | 2,8590             |
| = | <b>400,26</b>      |
| = | <b>4 002,60 Kč</b> |

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 60 / 60 = 100,0 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)

**Nákladová cena stavby  $CS_N$**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

|   |                  |
|---|------------------|
| * | 0,150            |
| = | <b>600,39 Kč</b> |
| * | 0,902            |
| = | <b>541,55 Kč</b> |

**Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm<sup>2</sup> v zemi - zjištěná cena** = **541,55 Kč**

#### 1.9. Porosty

**Nelesní porosty: § 44**

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

stáří S = 60 roků

relativní výšková bonita: 5

srovnávací bonita: 5

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

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

|                                       |   |                    |
|---------------------------------------|---|--------------------|
| <b>Porosty - zjištěná cena celkem</b> | = | <b>1 792,92 Kč</b> |
|---------------------------------------|---|--------------------|

#### Oceňované nemovitosti LV 558 - rekapitulace

|                      |                        |
|----------------------|------------------------|
| <b>1.1. Pozemky:</b> | <b>1 372 827,90 Kč</b> |
|----------------------|------------------------|

##### Stavby a porosty na pozemku:

|   |                        |
|---|------------------------|
| 1.2. Stavba č.p. 221  | 109 106,89 Kč          |
| 1.3. Kolna  | 6 251,80 Kč            |
| 1.4. Pergola tunelová dřevěná z hranolů a fošen                   | 6 462,04 Kč            |
| 1.5. Přístřešky   | 1 733,72 Kč            |
| 1.6. Přípojka vody  | 1 412,26 Kč            |
| 1.7. Žumpa z monolitického i montovaného betonu                   | 4 697,41 Kč            |
| 1.8. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm <sup>2</sup> v zemi | 541,55 Kč              |
| 1.9. Porosty  | 1 792,92 Kč            |
| Stavby a porosty na pozemku - celkem                              | <b>+ 131 998,59 Kč</b> |

|  |   |                        |
|--|---|------------------------|
| <b>Oceňované nemovitosti LV 558 - zjištěná cena celkem</b> | = | <b>1 504 826,49 Kč</b> |
|--|---|------------------------|

## 2. Oceňované nemovitosti LV 4

### 2.1. pozemky

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I<sub>T</sub> = **0,940**

Index polohy pozemku I<sub>P</sub> = **0,960**

#### Index omezujících vlivů pozemku

| Název znaku  | č.  | P <sub>i</sub> |
|--|-----|----------------|
| 1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití                            | II  | 0,00           |
| 2. 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           |

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

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

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

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

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

## 2.2. Porosty

### Nelesní porosty: § 44

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

stáří S = 60 roků

relativní výšková bonita: 5

srovnávací bonita: 5

|  |   |                        |
|--|---|------------------------|
| jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 500 m <sup>2</sup> * 16,63 Kč/m <sup>2</sup> | = | 8 315,-                |
| součinitel srovnávací bonity   | * | 1,15                   |
| podíl skupiny dřevin v nelesním porostu  | * | 100,00 %               |
| Koeficient sadovnického významu K <sub>SV</sub> :  | * | 2,50                   |
| Koeficient typu zeleně K <sub>Z</sub> :  | * | 0,75                   |
| Koeficient vegetační pokrývnosti K <sub>VP</sub>   | * | 0,50                   |
| LMX - ostatní měkké listnáče celkem  | = | 8 964,61 Kč            |
| Celkem - nelesní porosty dle § 44  | = | 8 964,61 Kč            |
| <b>Porosty - zjištěná cena celkem</b>  | = | <b>8 964,61 Kč</b>     |
| <b>Oceňované nemovitosti LV 4 - rekapitulace</b>   |   |                        |
| 2.1. Pozemky:  |   | <b>1 369 839,90 Kč</b> |
| <b>Oceňované nemovitosti LV 4 - zjištěná cena celkem</b>                                     | = | <b>1 378 804,51 Kč</b> |

## Rekapitulace dle oceňovacího předpisu

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

## **Ocenění porovnávací metodou**

### **Metoda přímého porovnání**

Metoda přímého porovnání pomocí indexů je založena na principu porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi realizovanými ve srovnatelné lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

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

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

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

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

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

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

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

#### Porovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

= 609 242 Kč

#### Celková cena po zaokrouhlení:

**609 000 Kč**



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

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

| č.  | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m² plochy | Koef. úpravy cen | Cena po redukcí na pramen | K1 lokalita | K2 plocha pozemku | K3 účel užití | K4 inženýrské sítě | K5 ostatní | K1 x ... x K5 | Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání |
|---|--|------------------|---------------------------|-------------|-------------------|---------------|--------------------|------------|---------------|---|
| 1   | 332,69 Kč                                      | 1.34             | 445,81 Kč                 | 1           | 0.5               | 1             | 1                  | 1.2        | 0.6           | 743,02 Kč                                     |
| 2   | 1 684,72 Kč                                    | 1.2              | 2 021,66 Kč               | 1.1         | 1.3               | 1             | 1.5                | 1.2        | 2.574         | 785,42 Kč                                     |
| 3   | 796,98 Kč                                      | 1.2              | 956,38 Kč                 | 1.1         | 1.4               | 1             | 1.2                | 1.2        | 2.2176        | 431,27 Kč                                     |
| 4   | 1 555,10 Kč                                    | 1.49             | 2 317,11 Kč               | 1.1         | 1.4               | 1             | 1.5                | 1.2        | 2.772         | 835,90 Kč                                     |
| Celkem průměr   |  |                  |                           |             |                   |               | 698,90 Kč          |            |               |   |
| Minimum   |  |                  |                           |             |                   |               | 431,27 Kč          |            |               |   |
| Maximum   |  |                  |                           |             |                   |               | 835,90 Kč          |            |               |   |
| Směrodatná odchylka - s                                       |  |                  |                           |             |                   |               | 182,42 Kč          |            |               |   |
| Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s                     |  |                  |                           |             |                   |               | 516,48 Kč          |            |               |   |
| Pravděpodobná horní hranice - průměr + s                      |  |                  |                           |             |                   |               | 881,32 Kč          |            |               |   |
| K1 - Koeficient úpravy: lokalita                              |  |                  |                           |             |                   |               |                    |            |               |   |
| K2 - Koeficient úpravy: plocha pozemku                        |  |                  |                           |             |                   |               |                    |            |               |   |
| K3 - Koeficient úpravy: účel užití                            |  |                  |                           |             |                   |               |                    |            |               |   |
| K4 - Koeficient úpravy: inženýrské sítě                       |  |                  |                           |             |                   |               |                    |            |               |   |
| K5 - Koeficient úpravy: ostatní                               |  |                  |                           |             |                   |               |                    |            |               |   |
| Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší |  |                  |                           |             |                   |               |                    |            |               |   |

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

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

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

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

| HB index (index Q1 2010 = 100) |                 |       |
|--------------------------------|-----------------|-------|
| I <sub>1</sub>                 | Index Q3 2021   | 215,9 |
| I <sub>2</sub>                 | Index Q1 2023   | 289,4 |
| =                              | Rozdíl výpočet  | 0,340 |
| I <sub>r</sub>                 | Index růstu cen | 34,0% |

| HB index (index Q1 2010 = 100) |                 |       |
|--------------------------------|-----------------|-------|
| I <sub>1</sub>                 | Index Q1 2021   | 194,8 |
| I <sub>2</sub>                 | Index Q1 2023   | 289,4 |
| =                              | Rozdíl výpočet  | 0,486 |
| I <sub>r</sub>                 | Index růstu cen | 48,6% |

| HB index (index Q1 2010 = 100) |                 |       |
|--------------------------------|-----------------|-------|
| I <sub>1</sub>                 | Index Q1 2022   | 240,9 |
| I <sub>2</sub>                 | Index Q1 2023   | 289,4 |
| =                              | Rozdíl výpočet  | 0,201 |
| I <sub>r</sub>                 | Index růstu cen | 20,1% |

### Porovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

$$\begin{aligned}
 & 698,90 \text{ Kč/m}^2 \\
 & \underline{\quad \quad \quad * 4290 \text{ m}^2} \\
 & = 2\,998\,281 \text{ Kč}
 \end{aligned}$$

### Celková cena po zaokrouhlení:

**2 998 000 Kč**

## E. REKAPITULACE

### Výsledek dle oceňovacího předpisu:

|                              |                       |
|------------------------------|-----------------------|
| – nemovité věci na LV č. 558 | <b>1.504.830,- Kč</b> |
| – nemovité věci na LV č. 4   | <b>1.378.810,- Kč</b> |

### Výsledek dle porovnávací metody:

|                              |                       |
|------------------------------|-----------------------|
| – nemovité věci na LV č. 558 | <b>609.000,- Kč</b>   |
| – nemovité věci na LV č. 4   | <b>2.998.000,- Kč</b> |

### **O d ů v o d n ě n í :**

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

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

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

### **Postup výpočtu hodnoty spoluvlastnického podílu:**

#### LV č. 558:

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

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

#### LV č. 4:

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

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

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

## F. ZÁVĚR

### Znalecký úkol - odborná otázka:

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

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

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

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

**43.000,- Kč**

Slovy: Čtyřicettřitisíc Kč

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

**212.000,- Kč**

Slovy: Dvěstědvánácttisíc Kč

## V y p r a c o v a l :

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

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

V Praze, dne 31.07.2023



Martin Svoboda

Martin Málek

František Kořínek

## O s t a t n í   ú d a j e :

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

## G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 043367/2023.

## H. SEZNAM PŘÍLOH

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

## I. PŘÍLOHY

### Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, katastrální mapa

Okres: CZ0426 Teplice

Obec: 567507 Dubí

Kat.území: 700215 Mstišov

List vlastnictví: 558

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

| A Vlastník, jiný oprávněný   | Identifikátor | Podíl  |
|--|---------------|--------|
| Vlastnické právo   |               |        |
| Bílá Kateřina, Pod hvězdárnou 228/8, Prosetice, 41501 Teplice            | 945405/3125   | 1/168  |
| Bílý Jiří, Ruská 252/12, Pozorka, 41703 Dubí                             | 840823/2833   | 1/168  |
| Bílý Miroslav, Písečná 2990/3, 41501 Teplice                             | 830416/2845   | 1/168  |
| Perková Libuše, náměstí Svobody 221, Mstišov, 41703 Dubí                 | 565301/0792   | 17/168 |
| Harvanová Danuše, Štúrova 656/74, Trnovany, 41501 Teplice                | 665913/1787   | 1/56   |
| Hönigová Karolína Mgr., Trnovanská 1323/53, Trnovany, 41501 Teplice      | 895126/3079   | 7/24   |
| Juhasová Růžena, Antonína Sovy 631, Teplické Předměstí, 41801 Bilina     | 515905/322    | 17/168 |
| Klíma Petr, Havličkova 114, 41761 Bystřany                               | 700306/2847   | 1/21   |
| Korpová Monika, č.p. 72, 41724 Jenikov                                   | 665130/7058   | 17/168 |
| Kováčová Magdaléna, M. Švabinského 609, Teplické Předměstí, 41801 Bilina | 645208/7312   | 17/168 |
| MI Estate s.r.o., Na Pankráci 310/60, Nusle, 14000 Praha 4               | 08294208      | 17/168 |
| Wulfová Kvetoslava, U Radnice 229, Neštěmice, 40331 Ústí nad Labem       | 605903/7193   | 17/168 |
| Yanka studio s.r.o., Bartoškova 1411/20, Nusle, 14000 Praha 4            | 24735353      | 1/56   |

B Nemovitosti

| Pozemky   |                           |                            |                |                       |
|---|---------------------------|----------------------------|----------------|-----------------------|
| Parcela   | Výměra[m2]                | Druh pozemku               | Spůsob využití | Spůsob ochrany        |
| 73/1  | 282                       | zastavěná plocha a nádvoří |                |                       |
| Součástí je stavba: Mstišov, č.p. 147, bydlení      |                           |                            |                |                       |
| Stavba stojí na pozemku p.č.: 73/1                  |                           |                            |                |                       |
| 73/2  | 241                       | ostatní plocha             | jiná plocha    |                       |
| 74  | 154                       | zastavěná plocha a nádvoří |                |                       |
| Na pozemku stojí stavba: Mstišov, č.p. 221, bydlení |                           |                            |                |                       |
| 75  | 685                       | trvalý travní porost       |                | zemědělský půdní fond |
| Stavby  |                           |                            |                |                       |
| Typ stavby  |                           |                            |                |                       |
| Část obce, č. budovy                                | Spůsob využití Na parcele |                            | Spůsob ochrany |                       |
| Mstišov, č.p. 221                                   | bydlení                   |                            | 74             |                       |

Okres: CZ0426 Teplice  
Kat.území: 700215 Mstišov

Obec: 567507 Dubí

List vlastnictví: 4

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

| A Vlastník, jiný oprávněný   | Identifikátor | Podíl  |
|--|---------------|--------|
| <b>Vlastnické právo</b>  |               |        |
| Bílá Kateřina, Pod hvězdárnou 228/8, Prosetice, 41501 Teplice            | 945405/3125   | 1/168  |
| Bílý Jiří, Ruská 252/12, Pozorka, 41703 Dubí                             | 840823/2833   | 1/168  |
| Bílý Miroslav, Písečná 2990/3, 41501 Teplice                             | 830416/2845   | 1/168  |
| Ferková Libuše, náměstí Svobody 221, Mstišov, 41703 Dubí                 | 565301/0792   | 17/168 |
| Harvanová Danuše, Štúrova 656/74, Trnovany, 41501 Teplice                | 665913/1787   | 1/56   |
| Hönigová Karolína Mgr., Trnovanská 1323/53, Trnovany, 41501 Teplice      | 895126/3079   | 13/42  |
| Juhasová Růžena, Antonina Sovy 631, Teplické Předměstí, 41801 Bilina     | 515905/322    | 17/168 |
| Klima Petr, Havlíčkova 114, 41761 Bystřany                               | 700306/2847   | 1/21   |
| Korpová Monika, č.p. 72, 41724 Jeníkov                                   | 665130/7058   | 17/168 |
| Kováčová Magdaléna, M. Švabinského 609, Teplické Předměstí, 41801 Bilina | 645208/7312   | 17/168 |
| MI Estate s.r.o., Na Pankráci 310/60, Nusle, 14000 Praha 4               | 08294208      | 17/168 |
| Wulfová Kvetoslava, U Radnice 229, Neštěmice, 40331 Ústí nad Labem       | 605903/7193   | 17/168 |

**B Nemovitosti**

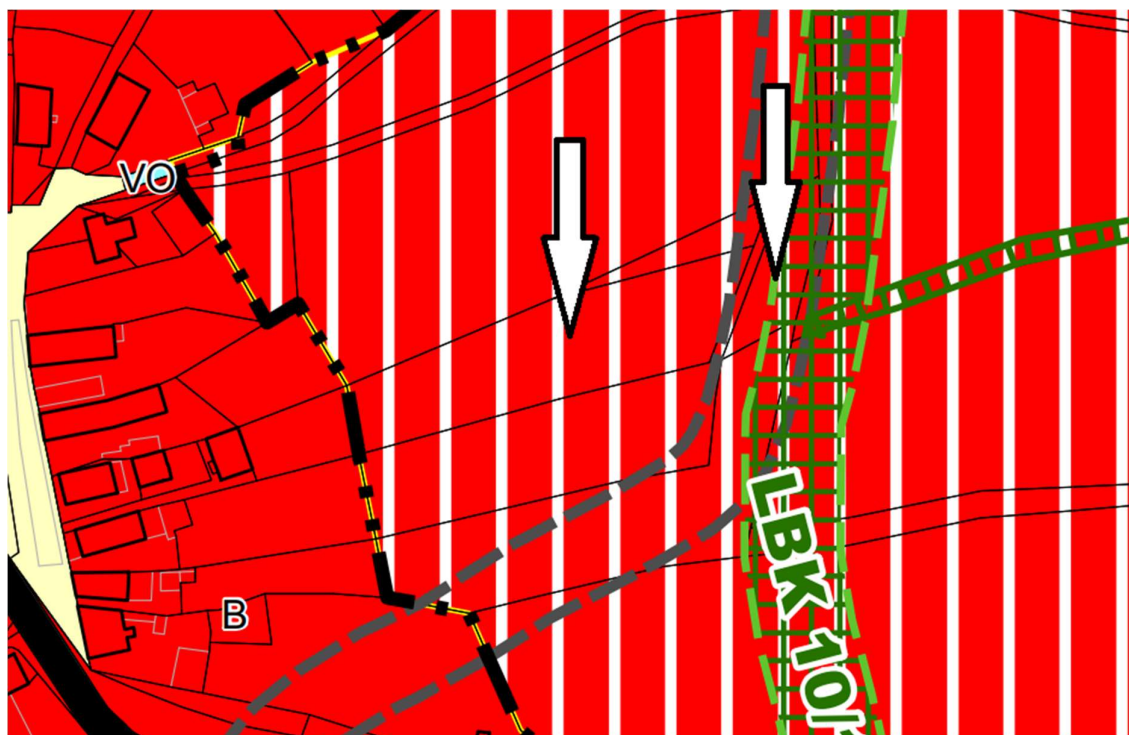
| Pozemky<br>Parcela | Výměra[m2] | Druh pozemku         | Spůsob využití | Spůsob ochrany        |
|--------------------|------------|----------------------|----------------|-----------------------|
| 76/1               | 3524       | trvalý travní porost |                | zemědělský půdní fond |
|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







# Výřez z územního plánu



STAV



NÁVRH



B - plochy bydlení (§4)

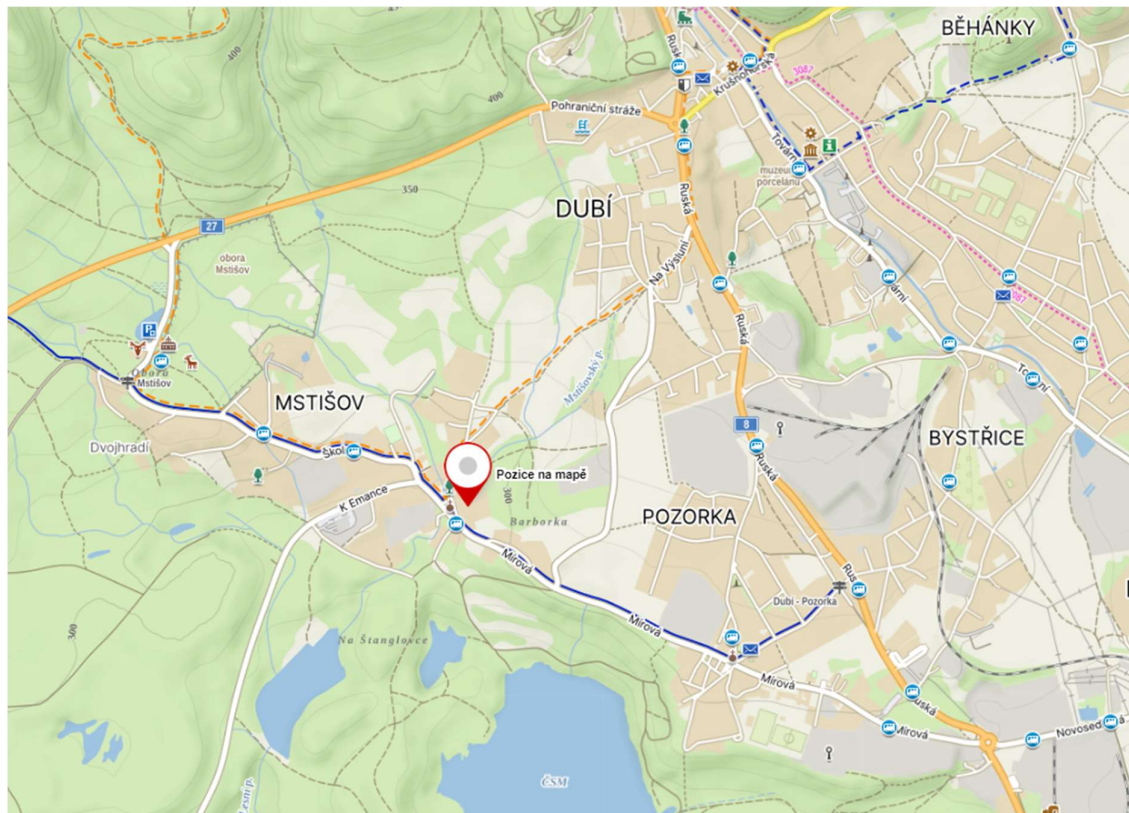
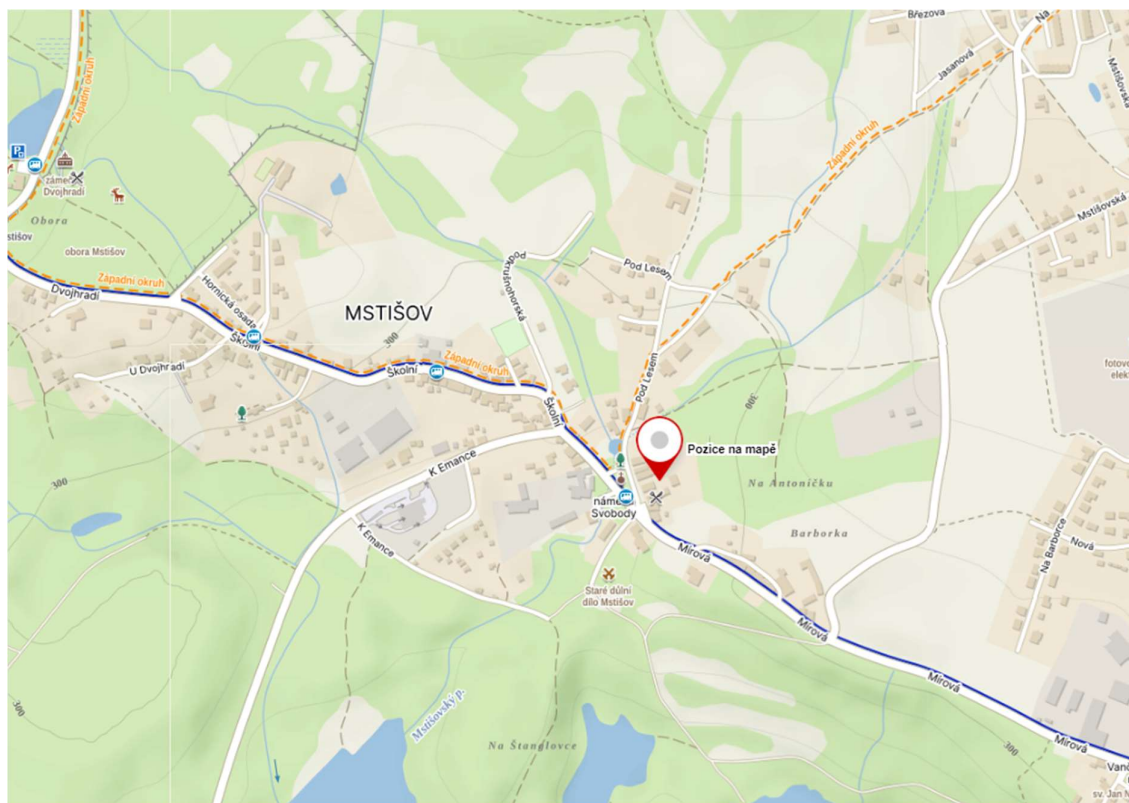


lokální biokoridor částečně existující



dopravní koridor

## Situační mapa





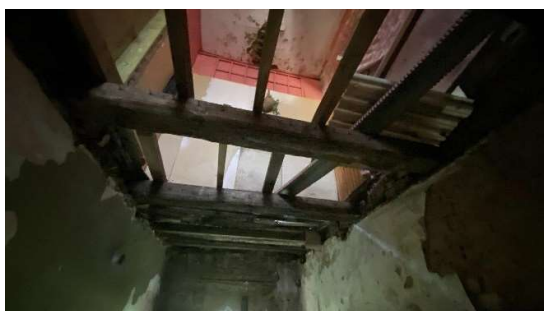
## Fotodokumentace předmětu ocenění



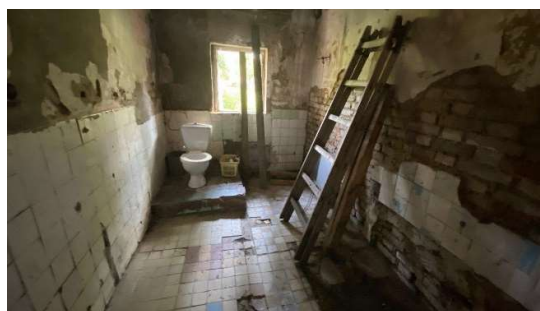
Celkový pohled č.p. 221



Celkový pohled č.p. 221



Interiéry č.p. 221



Interiéry č.p. 221



Interiéry č.p. 221



Interiéry č.p. 221



Interiéry č.p. 221



Interiéry č.p. 221

## Srovnávané nemovitosti - domy

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace

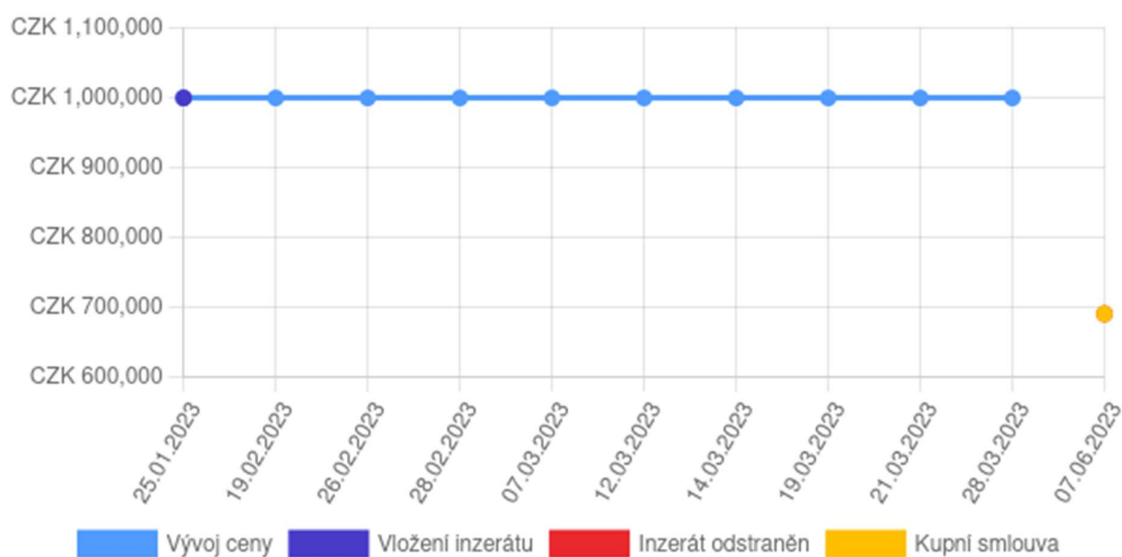


Rodinný dům, 50 m<sup>2</sup>, Mrzlice č.p. 16, Hrobčice, okres Teplice

Celková cena: 690 000 Kč

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

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



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

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

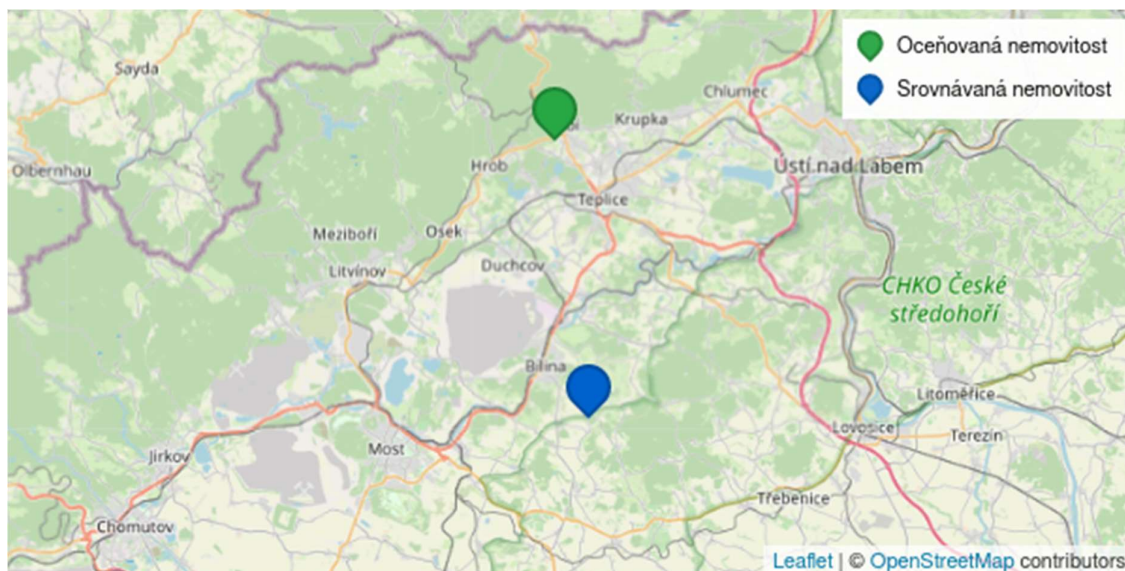


Nabízíme k prodeji dům, který je určen k rekonstrukci dle vlastních představ kupujícího. Skládá se ze zádveří, dvou pokojů a malé koupelny. WC je suché na zahradě. Na pozemku se nachází další stavba kůlny, která je půdorysně větší než zakreslená v katastru nemovitostí. Do domu je zavedena elektřina a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

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace

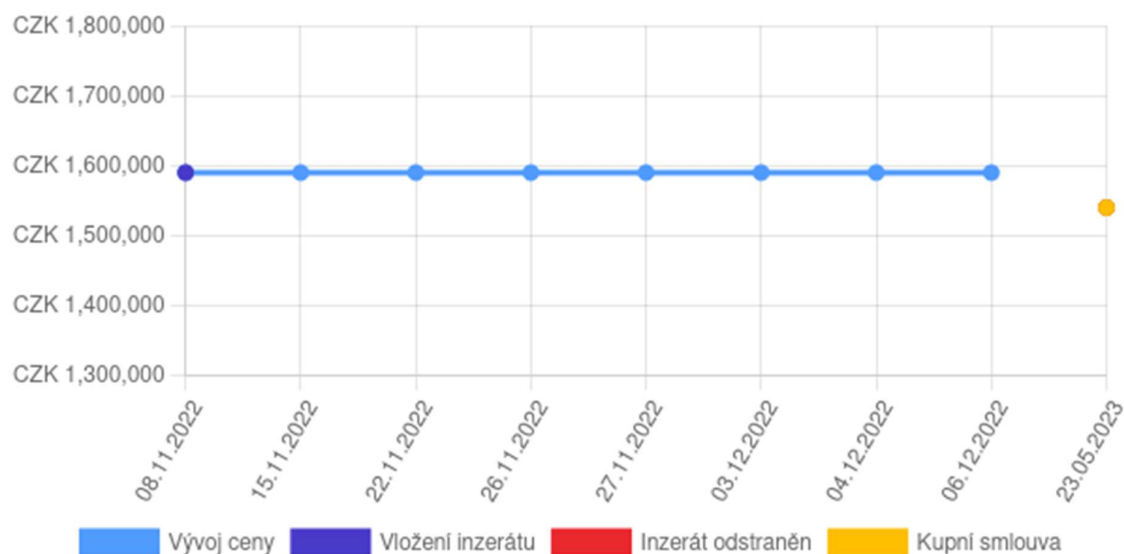


Rodinný dům, 146 m<sup>2</sup>, Důl Pavel č.p. 793, Litvínov, okres Most

Celková cena: 1 540 000 Kč

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

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



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

|                      |   |                               |                     |
|----------------------|---|-------------------------------|---------------------|
| Lokalita             | Důl Pavel č.p. 793, Litvínov, okres Most                        | Cena dle KS                   | 1 540 000 Kč        |
| Právní účinky ke dni | 23.05.2023  | Číslo řízení                  | V-2234/2023-508     |
| Poznámka k ceně      | Kupní cena včetně provize zprostředkovatele a právního servisu. | Konstrukce                    | Cihlová             |
| Plocha pozemku       | 1120 m <sup>2</sup>   | Stav                          | Před rekonstrukcí   |
| Typ objektu          | Přízemní  | Elektřina                     | 230V                |
| Vytápění             | Kotel na tuhá paliva  | Zastavěná plocha              | 166 m <sup>2</sup>  |
| Podlahová plocha     | 146 m <sup>2</sup>  | Užitná plocha                 | 166 m <sup>2</sup>  |
| Kanalizace           | Septik  | Počet nadzemních podlaží domu | 1                   |
| Plyn                 | Individuální  | Voda                          | Připojení ke studni |

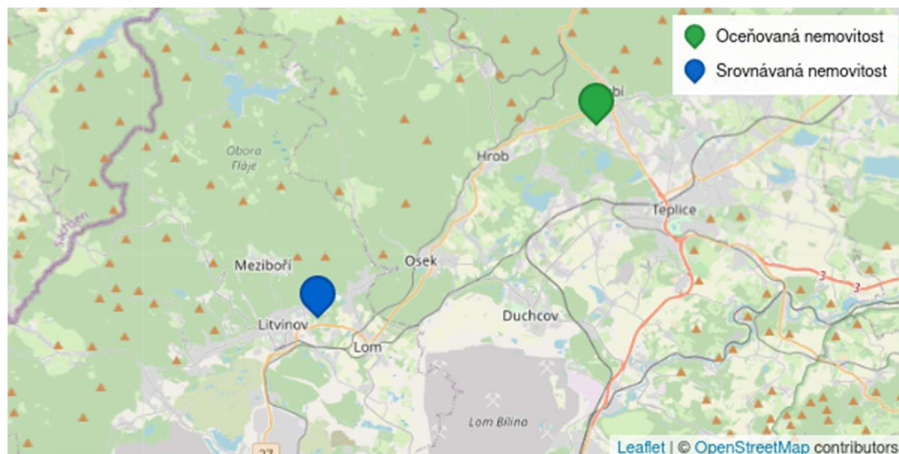


Nemovitosti SEVER vám zprostředkují koupi rodinného domu v okrajové části Litvínova v ulici Důl Pavel. Rodinný dům s garáží se zastavěnou plochou 146m<sup>2</sup> je dispozičně řešený jako přízemní 3+1. Pokoje jsou samostatné, koupelna a WC jsou přístupné z kuchyně. K domu náleží pozemek, o velikosti 1120m<sup>2</sup>, který je rovinatý, celý oplocený. Dům je vhodný ke kompletní rekonstrukci dle vlastních představ nových majitelů. Díky umístění na velmi klidném místě je dům možné využívat i jako rekreační. V blízkosti domu najdeme veškerou občanskou vybavenost jako je základní i mateřská škola, hromadná doprava, obchody a další. Nemovitost je bez právních vad ihned připravená k převodu vlastnického práva a k předání.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace

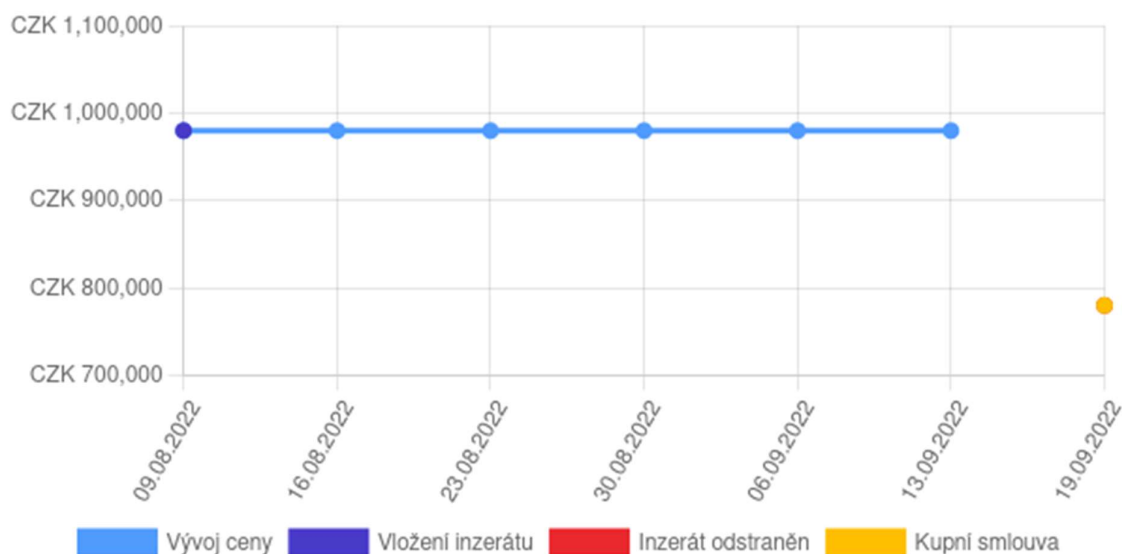


Rodinný dům, 70 m<sup>2</sup>, Sedlec č.p. 39, okres Litoměřice

Celková cena: 780 000 Kč

Lokalita: Sedlec č.p. 39, okres Litoměřice

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



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

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

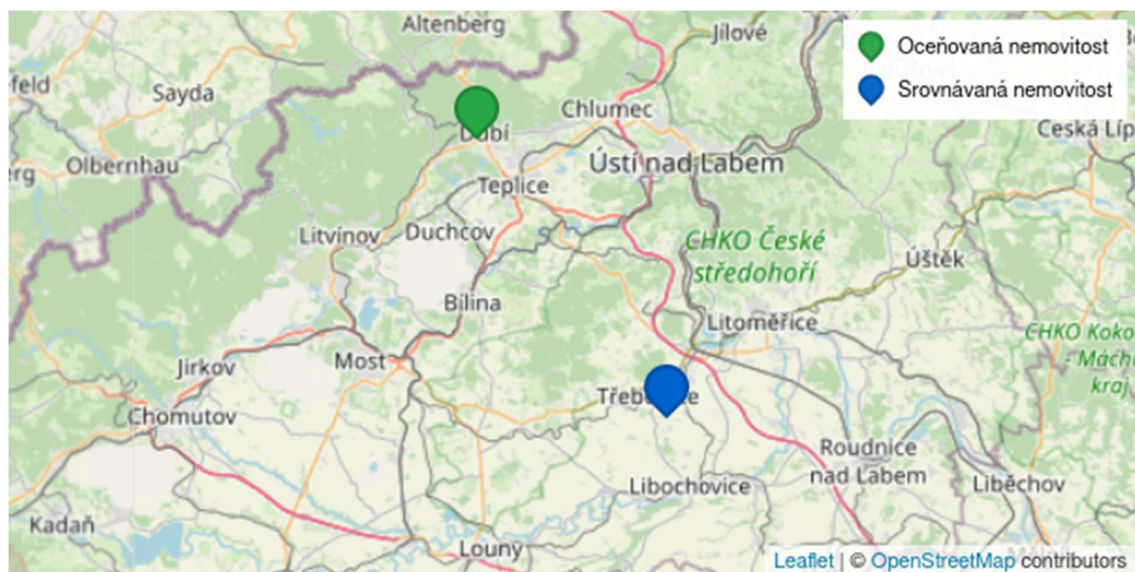
Nabízím k prodeji dům k rekonstrukci o dispozici 2+1 v obci Sedlec v malebném okolí hradu Hazmburk. Dům je napojen na obecní vodovod a také je nové připojení elektriky. V přízemí se nachází vstupní chodba, kuchyň, obývací pokoj, ložnice, chodba vedoucí do koupelny a komora. V obci je již vyprojektována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



#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



## Srovnávané nemovitosti - pozemky

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace



**Pozemek, 27974 m<sup>2</sup>, Mstišov, Dubí, okres Teplice**

**Celková cena: 9 306 760 Kč**

**Lokalita: Mstišov, Dubí, okres Teplice**

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



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

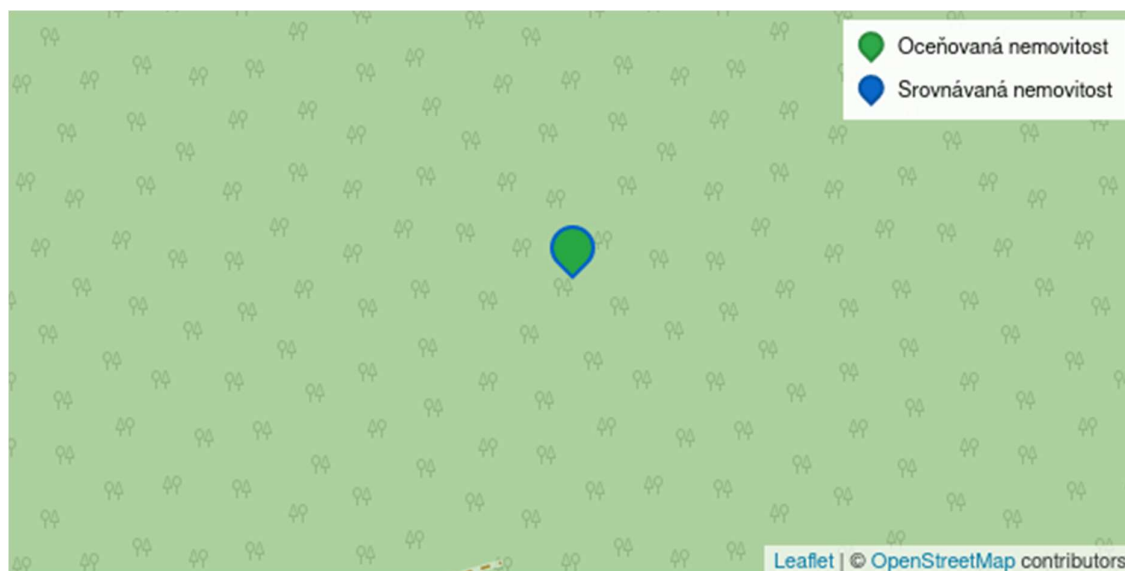
|                      |                              |              |                  |
|----------------------|------------------------------|--------------|------------------|
| Lokalita             | Mstišov, Dubí, okres Teplice | Cena dle KS  | 9 306 760 Kč     |
| Právní účinky ke dni | 22.09.2021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

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

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení





## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace

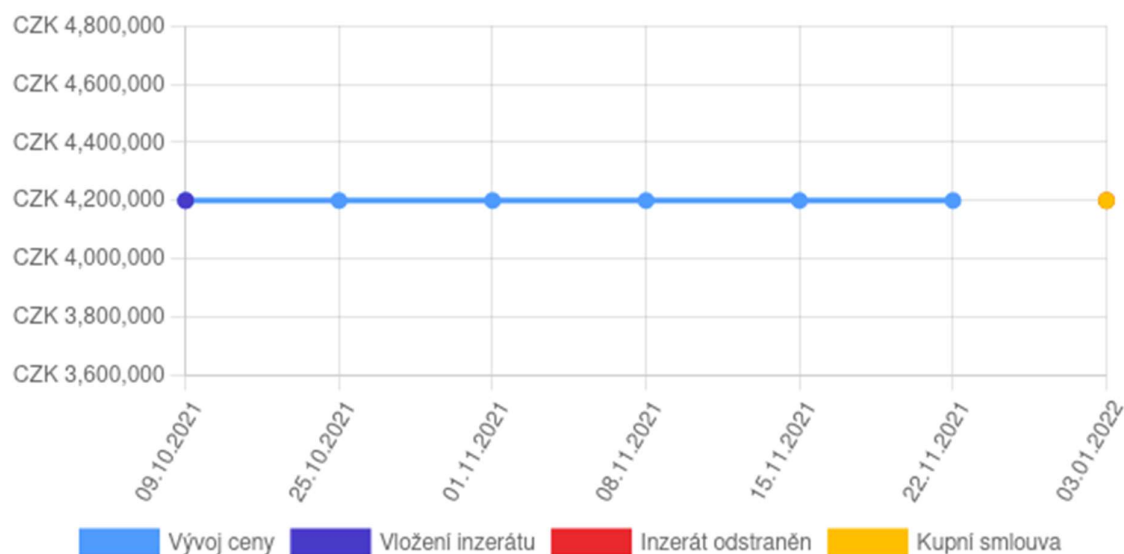


Pozemek, 2493 m², Vrchoslav, Krupka, okres Teplice

Celková cena: 4 200 000 Kč

Lokalita: Vrchoslav, Krupka, okres Teplice

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



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

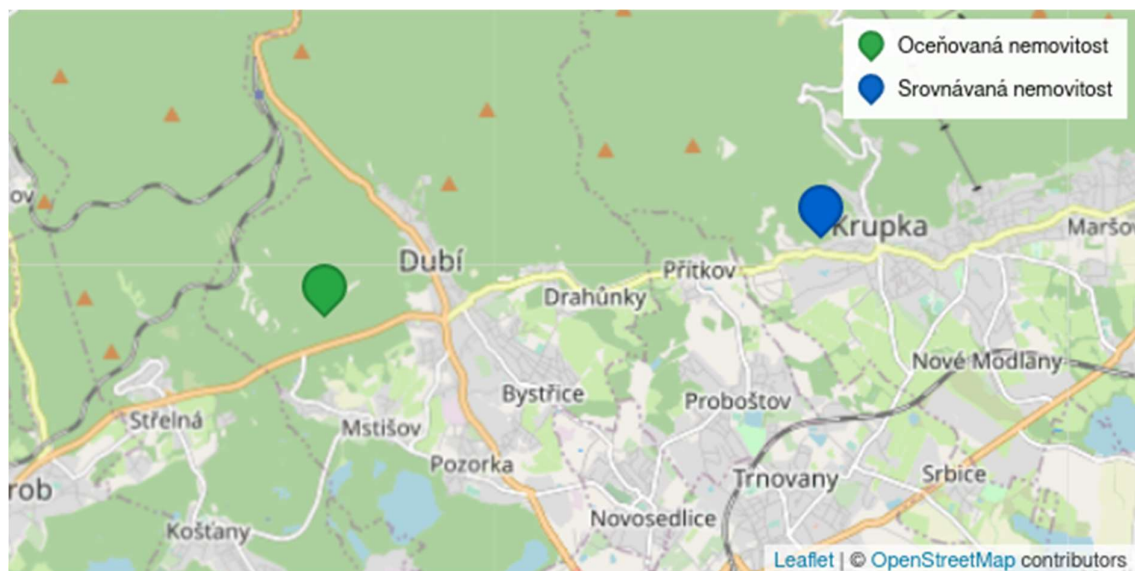
|                      |                                  |                    |                  |
|----------------------|----------------------------------|--------------------|------------------|
| Lokalita             | Vrchoslav, Krupka, okres Teplice | Cena dle KS        | 4 200 000 Kč     |
|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

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

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace

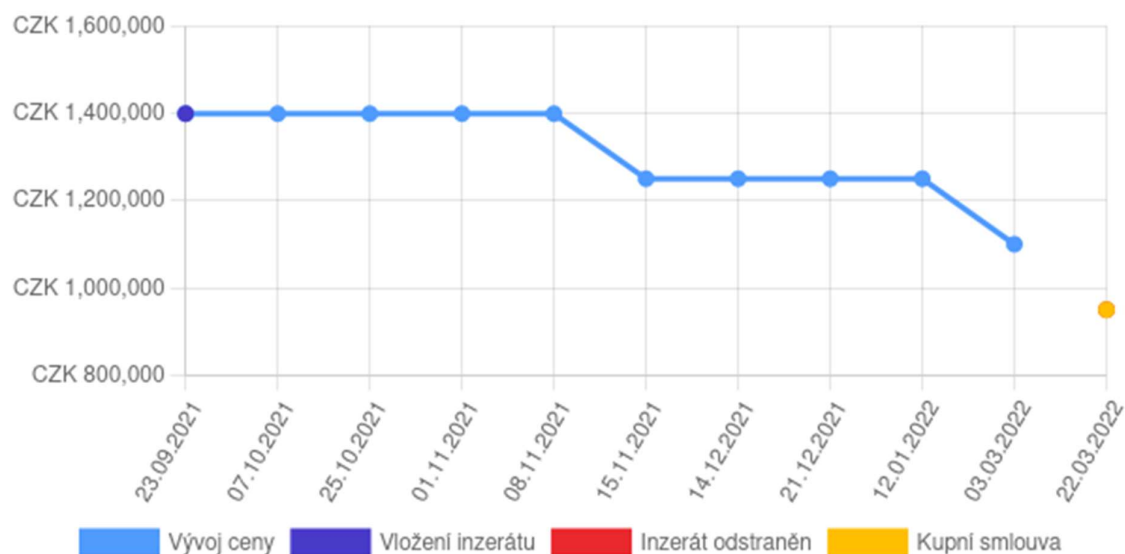


Pozemek, 1192 m<sup>2</sup>, Vrchoslav, Krupka, okres Teplice

Celková cena: 950 000 Kč

Lokalita: Vrchoslav, Krupka, okres Teplice

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



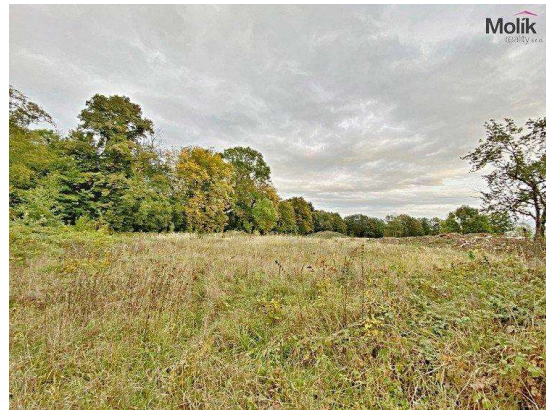
### 3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

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

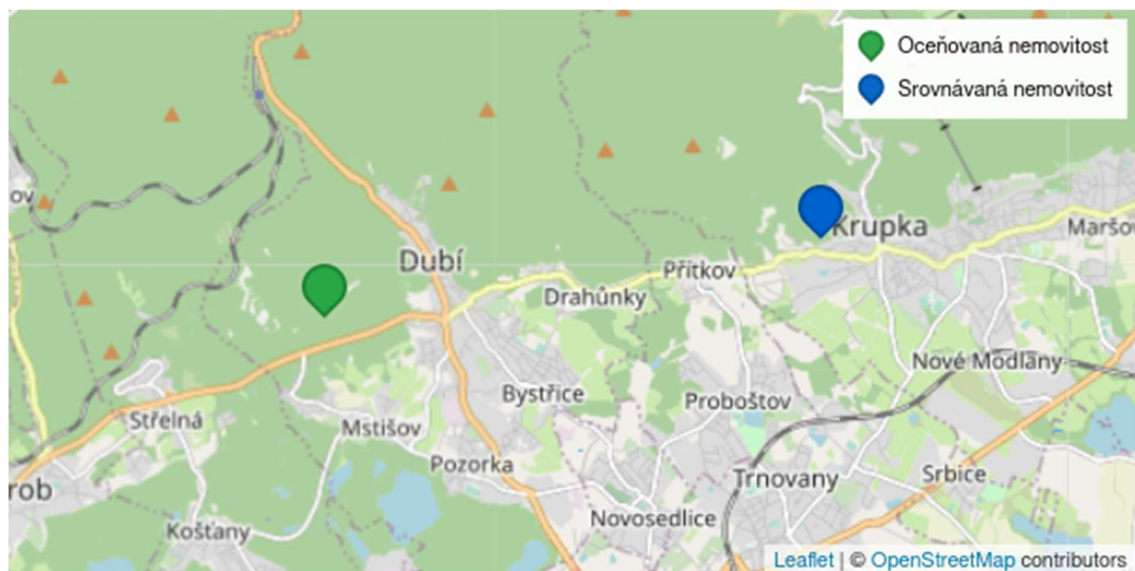
Nabízíme k prodeji pozemek o výměře 1192 m<sup>2</sup> v Krupce, část Vrchoslav. Pozemek je územním plánem obce určen pro výstavbu rodinného domu. Pozemek je rovinatý a slunný. Inženýrské sítě jsou v dosahu (vedeny přes pozemek - dům lze postavit jen v jednom místě). Více informací u přiděleného makléře.



#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

### 1. Identifikace

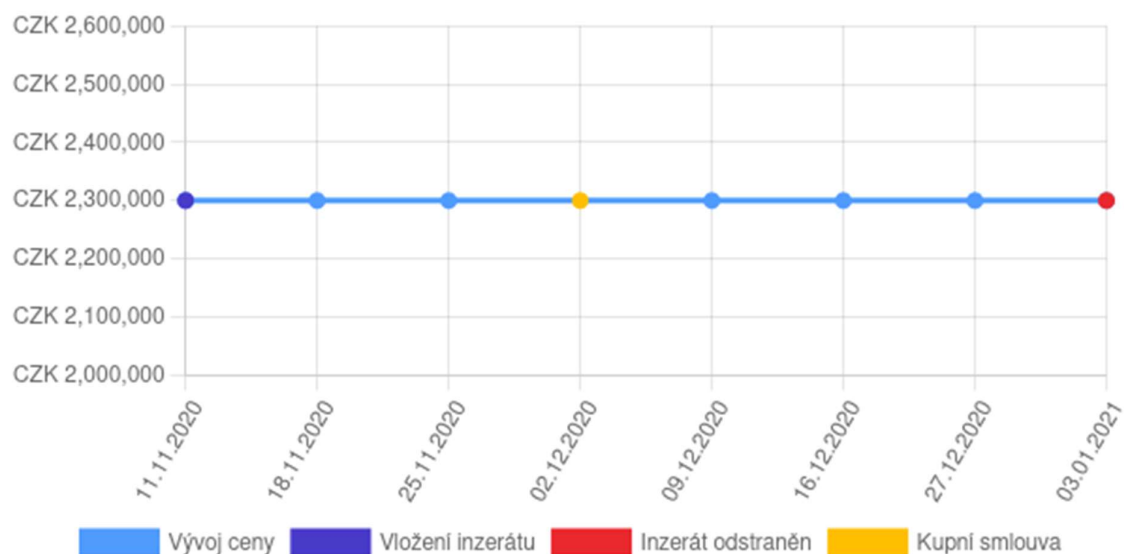


**Pozemek, 1479 m<sup>2</sup>, Unčín, Krupka, okres Teplice**

**Celková cena: 2 300 000 Kč**

**Lokalita: Unčín, Krupka, okres Teplice**

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



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

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

Naše společnost Vám zprostředkuje prodej stavebního pozemku o celkové výměře 1479m<sup>2</sup>, který se nachází v Krupce - Unčíně. Pozemek je situován mezi novostavbami. Nemovitost je rovinatá. Na hranici pozemku jsou veškeré inženýrské sítě. K dispozici je veškerá dokumentace inženýrských sítí, potvrzení ze stavebního úřadu - pozemek určený k bydlení. S financováním nemovitosti vám rádi zcela zdarma pomůžeme. Volné ihned. Ev. číslo: 21831.



#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení

