

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 32/2023

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně – spol. podílu id. 1/2 rodinného domu č.p. 58 a pozemků p.č.st. 3/1 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 362 m², součástí je rodinný dům č.p. 58 a p.č. 16/2 - zahrada o výměře 1111 m² a p.č. 644 - ostatní plocha / zeleň o výměře 98 m², vše vedené na LV č. 132 v k.ú. Hrušovany.

Znalec: ZNALECKÝ ÚSTAV ČESKÝ KRUMLOV s.r.o.
Dobrkovická 247
381 01 Český Krumlov
telefon: 733 698 996
e-mail: Ing.Miroslav.Lukes@seznam.cz
IČ: 047 21 713

Zadavatel: Jana Heráková
Kříše 105
338 24 Břasany
dlužnice insolvenčního správce dlužníka AAA INSOLVENCE OK v.o.s., IČ: 29355940, DIČ: CZ29355940,

Číslo jednací: KSPL 54 INS 30144/2019

OBVYKLÁ CENA, spol. podíl id. 1/2	1 585 000 Kč
--	---------------------

Počet stran: 31 a 14 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 25.01.2023

Vyhotoveno: V Českém Krumlově 25.1.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Určit obvyklou cenu nemovité věci – spol. podílu id. ½ rodinného domu č.p. 58 a pozemků p.č.st. 3/1 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 362 m², součástí je rodinný dům č.p. 58 a p.č. 16/2 - zahrada o výměře 1111 m² a p.č. 644 - ostatní plocha / zeleň o výměře 98 m², vše vedené na LV č. 132 v k.ú. Hrušovany. Výše uvedené nemovité věci jsou zapsané u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj a Katastrálního pracoviště Chomutov ke dni 25.1.2023.

1.2. Účel znaleckého posudku

Pro stanovení obvyklé ceny - insolvenční řízení.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatelem nebyly sděleny skutečnosti, které by měly vliv na závěr tohoto znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 25.01.2023 za přítomnosti člena znalecké kanceláře ZÚCK s.r.o. a majitele pana Heráka.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Zdroje dat jsou standardní zdroje využívané pro stanovení tržní hodnoty nemovitých věcí jedná se o realitní servery, vlastní databáze, databáze ČÚZK, informace poskytnuté klientem a získané při vlastním místním šetření, veřejně dostupné databáze a registry apod.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Výpis z Katastru nemovitostí pro LV č. 132 k.ú. Hrušovany

Mapový portál, dostupný na <https://mapy.cz/>

Mapa technické infrastruktury, dostupná na <https://gisportal.kraj-jihocesky.gov.cz/>

Komentář k určování obvyklé ceny, Ministerstvo financí ČR

Vyhláška č. 448/2020 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., Oceňovací vyhláška, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 151/1997 Sb., Zákon o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů

Povodňová mapa ČR, dostupná na <https://geoportal.gepro.cz/>

Územní plán obce

Informace z trhu s nemovitými věcmi, dostupné na <https://www.sreality.cz/>

Cenové údaje z Katastru nemovitostí

Cenové údaje Valuo, poskytované společností Valuo Technologie s.r.o.

Literatura:

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnícké a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze. Praha 2012

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Výsledky tohoto znaleckého posudku mohou být ovlivněny a limitovány zjištěními skutečného stavu a povahy předmětu ocenění na místním šetření a dále věrohodností předložených podkladů a informací poskytnutých objednatelem. Znalec předpokládá, že tyto informace a podklady jsou úplné a správné a na základě tohoto předpokladu jsou některé výstupy a výsledky tohoto znaleckého posudku postaveny a znalecký posudek je tak vypracován dle nejlepšího vědomí a svědomí. Znalec nepřebírá zodpovědnost za skutečnosti právního charakteru. Znalec nenese žádnou

odpovědnost za správnost a úplnost zadavatelem předložených vstupních informací, které převzal v dobré víře bez možnosti jejich dalšího ověřování a porovnání s jiným informačním zdrojem. Znalec nemá a ani nebude mít žádný osobní zájem na předmětu posudku a ani neexistuje zaujatost k předmětu posudku a zároveň odměna za zpracování znaleckého posudku nezávisí na zjištěných závěrech.

Zjištěná data o nemovité věci byla získána při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - 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 se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě

uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Pro účely tohoto znaleckého posudku se využívá průzkum trhu na základě analýzy realitních serverů a dalších zdrojů, které evidují cenové parametry transakcí s nemovitostmi v dané lokalitě (DTB ČÚZK apod.), na základě této analýzy se vytvoří databáze porovnatelných nemovitostí, provede se porovnávací metoda, případně alternativně výnosová metoda ze které se následně stanoví výsledná tržní hodnota/obvyklá cena.

Na základě stanovených kritérií bylo nalezeno několik realizovaných prodejů, inzerovaných/nabízených vzorků, databáze Valuo (minulá inzerce s možností spárování s realizovaným prodejem. Z nich byly následně vybrány 3 a více objekty, které nejlépe vyhovují zadaným parametrům.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitých věcí byla jako hlavní metoda pro zjištění tržní hodnoty/obvyklé ceny využita porovnávací metoda. Dále je provedeno ocenění dle platné oceňovací vyhlášky. Metody a popis postupu při tvorbě dat jsou uvedeny v příslušných kapitolách tohoto znaleckého posudku.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Ústecký, okres Chomutov, obec Hrušovany, k.ú. Hrušovany u Chomutova

Adresa nemovité věci: Hrušovany 58, 431 43 Hrušovany

Vlastnické a evidenční údaje

SJM Herák Martin a Heráková Jana, LV: 132, podíl 1 / 1

Herák Martin, č. p. 58, 431 43 Hrušovany

Heráková Jana, Kříše 105, 338 24 Břasy

Místopis

Obec Hrušovany je vzdálená cca 12 km od města Chomutov. Obec Hrušovany má tři části – Hrušovany, Lažany a Vysočany. V obci se nachází plynovod, vodovod a také kanalizace. Je zde veřejná knihovna a smíšené zboží. K pořádání různých akcí je v obci kulturní zařízení. Do obce se dostanete po silnici č. 7, dále je zde vlakové i autobusové spojení.

Situace

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input checked="" type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input checked="" type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
	<input type="checkbox"/> ostatní		
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input checked="" type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.

Poloha v obci: širší centrum - zástavba RD
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

597/1 Obec Hrušovany, č. p. 15, 43143 Hrušovany

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící zděný RD z roku cca 1930, který prošel rekonstrukcí do současné podoby v roce cca 1968. Dále došlo k rekonstrukci v roce cca 2007 - okna, podlahy, ÚT koupelny, WC. Dům má dvě nadzemní podlaží a neobytné podkroví, střecha polovalbová, krytina tašková, stropy hrdisk a dřevěné, podlahy betonové s povrchem plovoucí a ker. dlažba, omítky štukové a vnější břízolitová, okna dřevěná a plastová, int. dveře dýha. vytápění ÚT s plyn. kotlem + kotel na TP + kamna, TUV el.bojler. Objekt připojen na obecní el., vodovod, kanalizaci a plyn. Součástí je samostatně stojící zděná garáž a dále vedl. hosp. stavba - stavby zakresleny v KN, ale nezapsány v KN.

Objekt vykazuje mírné závady viz fotodokumentace (prasklina v obvodovém zdivu, zemní vlhkost).

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

ANO Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: Nesoulad právního stavu se skutečným - přístavba RD není zakreslena v KN.

Na pozemku se nachází stavba bazénu, která patří k sousednímu objektu.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO Poloha nemovité věci v chráněném území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy
Komentář: zemědělský půdní fond

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo
ANO Exekuce
ANO Ostatní finanční a právní omezení
Komentář: Zákaz zatížení
Zástavní právo smluvní
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Heráková Jana
Zahájení exekuce - Heráková Jana
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemky s RD
 - 1.1. Oceňované pozemky
 - 1.2. RD č.p. 58
 - 1.3. Garáž

Obsah tržního ocenění majetku

- 1. Věcná hodnota staveb**
 - 1.1. RD č.p. 58
 - 1.2. Garáž
- 2. Věcná hodnota ostatních staveb**
 - 2.1. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem
- 3. Hodnota pozemků**
 - 3.1. Pozemky
- 4. Porovnávací hodnota**
 - 4.1. RD č.p. 58

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Znalec provedl analýzu trhu ve smyslu prověření všech dostupných relevantních zdrojů, jako jsou vlastní databáze prodejů, veřejně dostupné databáze např. DTB ČÚZK, informace o realitním trhu z realitních kanceláří a databáze Valuo. Na základě této analýzy byly vybrány vhodné vzorky pro porovnání, které vstupují do porovnávací metody. Vhodnými vzorky jsou myšleny ideálně realizované prodeje obdobných nemovitostí ve stejné nebo obdobné lokalitě. V případě, že se nepodařilo najít minimálně tři již realizované transakce, přistoupil znalec k výběru vzorků pro porovnání z transakcí, které se ještě na realitní trhu nezrealizovaly - např. z realitních serverů. Znalec pak tyto vzorky co nejvíce objektivizoval aplikací sady koeficientů, jež jsou popsány v samostatné části tohoto znaleckého posudku. Znalec též využívá databázi Valuo od stejnojmenné společnosti, která je založena na principu monitorování realitní inzerce, kdy v okamžiku stažení inzerátu z komerční inzerce se předpokládá, že daná nemovitost byla za inzerovanou cenu též na trhu směněna. Tuto skutečnost však nelze v daném okamžiku ověřit, nicméně principiálně se dá usuzovat, že nemovitosti evidované v DTB Valuo se na trhu směňují za ceny uvedené ve stažené inzerci a nebo za ceny, které jsou jim velmi podobné. Dle analýzy společnosti Valuo bývají skutečně realizované ceny standardních nemovitých věcí nižší o max. 10 %, než jsou ceny inzerované. Tato skutečnost je dána zejména vysokým převisem poptávky nad nabídkou.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	RD Hrušovany č.p. 58, ZP (OC)
Adresa předmětu ocenění:	Hrušovany 58 431 43 Hrušovany
LV:	132
Kraj:	Ústecký
Okres:	Chomutov
Obec:	Hrušovany
Katastrální území:	Hrušovany u Chomutova
Počet obyvatel:	536
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	1 140,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 287,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,648}$$

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

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00

4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
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 - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,040}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,674}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,040}$$

1. Pozemky s RD

1.1. pozemky

Ocenění

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

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P} = \mathbf{1,040}$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } \mathbf{I} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_O} * \mathbf{I_P} = 1,000 * 1,000 * 1,040 = \mathbf{1,040}$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	287,-	1,040		298,48

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	644	98	298,48	29 251,04
§ 4 odst. 1	zahrada	16/2	1 111	298,48	331 611,28
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 3/1	362	298,48	108 049,76
Stavební pozemky - celkem			1 571		468 912,08

1.2. RD č.p. 58

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústecký kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	93 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	1968
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 017,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP:	=	80,00 m ²
2.NP:	=	80,00 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	80,00 m ²	2,50 m
2.NP:	80,00 m ²	2,30 m

Obestavěný prostor

1.NP:	(80)*(2,50)	=	200,00 m ³
2.NP:	(80)*(2,30)	=	184,00 m ³
Zastřešení:	(80)*(2,10)/2	=	84,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	468,00 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	80,00 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	160,00 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	2,00

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ B
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: více jak 45 cm	III	0,03
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ² - Hosp. stavba.	III	0,05
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 93 let:

$$s = 1 - 0,005 * 93 = \mathbf{0,535}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,708}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,040}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 2\,017,- \text{ Kč/m}^3 * 0,708 = 1\,428,04 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 468,00 \text{ m}^3 * 1\,428,04 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 1,040 = 695\,055,63 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 695 055,63 Kč

1.3. Garáž

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústecký kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	60 let
Základní cena ZC (příloha č. 26):	2 086,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP: = 60,00 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	60,00 m ²	3,00 m

Obestavěný prostor

1.NP:	(60)*(3,00)	=	180,00 m ³
Zastřešení:	(60)*(1,00)/2	=	30,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	210,00 m³

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	II	typ B
1. Druh stavby: samostatně stojící	II	0,00
2. Konstrukce: obvodové zdivo nebo stěny tl. nad 30 cm	III	0,10
3. Technické vybavení: jen přívod el. napětí 230 V	II	-0,02
4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez výrazného vlivu na cenu	III	0,00
5. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 60 let:

$$s = 1 - 0,005 * 60 = \mathbf{0,700}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^5 V_i\right) * V_6 * 0,700 = \mathbf{0,643}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,040}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 2\,086,- \text{ Kč/m}^3 * 0,643 = 1\,341,30 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 210,00 \text{ m}^3 * 1\,341,30 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 1,040 = 292\,939,92 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 292 939,92 Kč

Pozemky s RD - rekapitulace

1.1. Pozemky: 468 912,08 Kč

Stavby a porosty na pozemku:

1.2. RD č.p. 58 695 055,63 Kč

1.3. Garáž 292 939,92 Kč

Stavby na pozemku - celkem **+ 987 995,55 Kč**

Pozemky s RD - zjištěná cena celkem = 1 456 907,63 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. RD č.p. 58

Věcná hodnota dle THU

Jednotková cena za 1 m³ obestavěného prostoru objektu byla určena dle THU na základě dat Českých stavebních standardů – online cenových ukazatelů ve stavebnictví pro rok 2023. Věcná hodnota je tedy reprodukční hodnota ponížena o procentuální opotřebení nemovité věci. Opotřebení nemovité věci je určeno na základě jejího stáří, technického stavu, stáří případně provedené rekonstrukce - viz fotodokumentace.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha		
1.NP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
zádveří	2,00 m ²	1,00	2,00 m ²
chodba	2,50 m ²	1,00	2,50 m ²
hala	5,17 m ²	1,00	5,17 m ²
koupelna s WC	6,22 m ²	1,00	6,22 m ²
komora	3,12 m ²	1,00	3,12 m ²
kuchyně	14,75 m ²	1,00	14,75 m ²
pokoj	15,90 m ²	1,00	15,90 m ²
			49,66 m²
2.NP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
chodba	3,26 m ²	1,00	3,26 m ²
hala	10,00 m ²	1,00	10,00 m ²
WC	1,78 m ²	1,00	1,78 m ²
pokoj	16,80 m ²	1,00	16,80 m ²
pokoj	17,40 m ²	1,00	17,40 m ²
			49,24 m²
			98,90 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	80,00	2,50 m
2.NP	80,00	2,30 m
	160,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	$(80) \cdot (2,50) =$	200,00
NP	2.NP	$(80) \cdot (2,30) =$	184,00
Z	Zastřešení	$(80) \cdot (2,10) / 2 =$	84,00
	Obestavěný prostor - celkem:		468,00 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	smíšené
2. Zdivo	smíšené a zděné
3. Stropy	dřevěné
4. Střecha	krov dřevěný vázaný
5. Krytina	tašková

6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)
7. Vnitřní omítky	štuková omítka
8. Fasádní omítky	břizolitová
9. Vnější obklady	chybí
10. Vnitřní obklady	běžné obklady
11. Schody	železobetonové
12. Dveře	hladké plné dveře dýhované
13. Okna	plastová, dřevěná
14. Podlahy obytných místností	PVC, plovoucí, ker.dlažba
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba
16. Vytápění	ústřední
17. Elektroinstalace	světelná a třífázová
18. Bleskosvod	ano
19. Rozvod vody	ocelové trubky
20. Zdroj teplé vody	bojler
21. Instalace plynu	rozvod zemního plynu
22. Kanalizace	litinové potrubí
23. Vybavení kuchyně	kuchyňská linka
24. Vnitřní vybavení	WC, umyvadlo, vana
25. Záchod	splachovací
26. Ostatní	rozvod antén

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	80
Užitná plocha (UP)	[m ²]	99
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	468,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	8 630
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	8 630
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	4 038 840
Stáří	roků	93
Opotřebení	%	35,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	2 625 246

1.2. Garáž

Věcná hodnota dle THU

Jednotková cena za 1 m³ obestavěného prostoru objektu byla určena dle THU na základě dat Českých stavebních standardů – online cenových ukazatelů ve stavebnictví pro rok 2023. Věcná hodnota je tedy reprodukční hodnota ponížena o procentuální opotřebení nemovité věci. Opotřebení nemovité věci je určeno na základě jejího stáří, technického stavu, stáří případné provedené rekonstrukce - viz fotodokumentace.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
1.NP	m ²
	0,00 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	60,00	3,00 m
		60,00 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	(60)*(3,00) =	180,00
Z	Zastřešení	(60)*(1,00)/2 =	30,00
Obestavěný prostor - celkem:			210,00 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	základové pásy
2. Obvodové stěny	smíšené
3. Stropy	rovný podhled
4. Krov	pultová
5. Krytina	živičná krytina
6. Klempířské konstrukce	žlaby a svody z pozinku
7. Úpravy povrchů	omítky
8. Dveře	dřevěné
9. Okna	jednoduché
10. Vrata	plechová
11. Podlahy	betonové
12. Elektroinstalace	světelná

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	60
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	210,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	6 930
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	6 930
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	1 455 300
Stáří	roků	93
Další životnost	roků	57
Opotřebení	%	62,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	553 014

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.

Stanovené procento z ceny staveb: 3,50 %

Stanovená cena staveb

2 625 246,- Kč

Ocenění:

Výchozí celková cena staveb		2 625 246,00
3,50 % z ceny staveb	*	0,0350
Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem - zjištěná cena	=	91 883,61 Kč

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky

Porovnávací metoda

Koeficient redukce pramene ceny – v případě, že cena srovnávací nemovité věci vychází z uskutečněného (realizovaného) prodeje na základě doložené kupní smlouvy, je hodnota tohoto koeficientu 1.00. V případě, že se jedná o nabídkový prodej (inzerát), je tento koeficient ponížen minimálně na 0,90 a v případě, že se jeví nabídková cena srovnávací nemovité věci jako velmi nadhodnocená, může být tento koeficient ponížen výrazněji. V případě, že bude využita databáze prodejů Valuo, budou provedeny veškeré dostupné kroky k zjištění skutečné realizované ceny, aby mohla být jako výchozí hodnota použita skutečná realizovaná cena. Pokud nebude možné tuto cenu získat, bude použit koeficient minimálně 0,90 a bude na tento vzorek nahlíženo jako na nabídkovou cenu, která může být výrazněji ponížena stejně, jako u nabídkové ceny/inzerátu. Obecně lze očekávat nabídkovou cenu vyšší než výslednou realizační cenu, která bude také ovlivněna schopností kupujícího vyjednávat o ceně a případných slevách z ceny.

Koeficient velikosti pozemku - zohledňuje celkovou velikost srovnávacího pozemku oproti pozemku oceňovanému. Posuzuje se zde též skutečnost, zda pozemek je, s ohledem na jeho velikost a tvar, schopný samostatného využívání. U tohoto koeficientu lze sledovat nepřímou úměru mezi jednotkovou cenou a celkovou velikostí oceňované nemovitosti, tedy se vzrůstající velikostí pozemku klesá jednotková cena. K tomuto důsledku dochází zejména v důsledku realizace úspor.

Koeficient polohy pozemku - při porovnání je snahou preferovat polohově blízké vzorky objektů, aby cenové úpravy byly co nejmenší. Odlišnosti v poloze nemovité věci se posuzují jednak v rámci širších geografických vztahů a jednak v rozsahu obce nebo konkrétní lokality.

Koeficient dopravní dostupnosti - zohledňuje možnost samostatného přístupu k oceňovaným nemovitým věcem ve vztahu k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient možnosti zastavění - zohledňuje možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí s ohledem na platný územní plán apod., ve vztahu k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití pozemku - zohledňuje míru využitelnosti oceňovaných nemovitých věcí s ohledem na nemovité věci srovnávací.

Koeficient vybavenosti pozemku - zohledňuje možnost napojení na inženýrské sítě, případně další vybavenost a příp. příslušenství oceňovaných nemovitých věcí s ohledem na nemovité věci srovnávací.


Koeficient dle úvahu zpracovatele ocenění - tento koeficient se užije v případě jiných dalších odlišností, které nejsou vystiženy v předchozích koeficientech.

Jeví-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitost cenově lepší, je koeficient větší než 1. Jeví-li se oceňovaná nemovitá věc horší, je koeficient menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena


srovnatelné nemovité věci.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemek Nezabylice, p.č.: 152/22			
Lokalita:	Nezabylice			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej pozemku v plochách bydlení. Prodej uskutečněn dne 19.7.2022.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - databáze prodejů KN (07/2022)	1,00			
velikost pozemku - mírně větší	1,02			
poloha pozemku - lepší	0,90			
dopravní dostupnost - .	1,00			
možnost zastavění poz. - .	1,00			
intenzita využití poz. - .	1,00			
vybavenost pozemku - .	1,00			
úvaha zpracovatele ocenění - .	1,00			
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
3 500 000	1 700	2 058,82	0,92	1 894,11



Název:	Pozemek Nezabylice, p.č.: 353/22			
Lokalita:	Nezabylice			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej pozemku v plochách bydlení. Prodej uskutečněn dne 21.12.2021.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - databáze prodejů KN (12/2021)	1,00			
velikost pozemku - menší	0,95			
poloha pozemku - lepší	0,90			
dopravní dostupnost - .	1,00			
možnost zastavění poz. - .	1,00			
intenzita využití poz. - .	1,00			
vybavenost pozemku - .	1,00			
úvaha zpracovatele ocenění - .	1,00			
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
2 237 400	1 017	2 200,00	0,86	1 892,00



Název:	Pozemek Nezabylice, p.č.: 132/24			
Lokalita:	Nezabylice			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej pozemku v plochách bydlení. Prodej uskutečněn dne 16.12.2022.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - databáze prodejů KN (12/2021)	1,00			
velikost pozemku - menší	0,90			
poloha pozemku - lepší	0,90			
dopravní dostupnost - .	1,00			
možnost zastavění poz. - .	1,00			
intenzita využití poz. - .	1,00			

vybavenost pozemku - . 1,00
 úvaha zpracovatele ocenění - . 1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 199 000	851	2 584,02	0,81	2 093,06

Minimální jednotková porovnávací cena	1 892,00 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 959,72 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	2 093,06 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Porovnávací hodnotu pozemků dle LV č. 132, k.ú. Hrušovany odhaduji na základě porovnání s cenami srovnatelných pozemků v dané či obdobné lokalitě a na základě porovnání inženýrských sítí, dopravní obslužnosti a sklonnosti pozemků na 1960 Kč/m² .tj. 3.079 mil. Kč.

Jednotková cena za m² oceňované nemovitosti byla určena na základě aritmetického průměru porovnávaných vzorků upravených koeficienty a následně byla porovnávací hodnota zaokrouhlena na celé tisíce.

Jedná se o hodnotu pozemku nezatíženého stavbou.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	644	98	1 960,00		192 080
zahrada	16/2	1 111	1 960,00		2 177 560
zastavěná plocha a nádvůří	st 3.1	362	1 960,00		709 520
Celková výměra pozemků		1 571	Hodnota pozemků celkem		3 079 160

4. Porovnávací hodnota

4.1. RD č.p. 58

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	98,90 m ²
Obestavěný prostor:	678,00 m ³
Zastavěná plocha:	140,00 m ²
Plocha pozemku:	1 571,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient redukce pramene ceny – v případě, že cena srovnávací nemovité věci vychází z uskutečněného (realizovaného) prodeje na základě doložené kupní smlouvy, je hodnota tohoto koeficientu 1.00. V případě, že se jedná o nabídkový prodej (inzerát), je tento koeficient ponížěn minimálně na 0,90 a v případě, že se jeví nabídková cena srovnávací nemovité věci jako velmi

nadhodnocená, může být tento koeficient ponížěn výrazněji. V případě, že bude využita databáze prodejů Valuo, budou provedeny veškeré dostupné kroky k zjištění skutečné realizované ceny, aby mohla být jako výchozí hodnota použita skutečná realizovaná cena. Pokud nebude možné tuto cenu získat, bude použit koeficient minimálně 0,90 a bude na tento vzorek nahlíženo jako na nabídkovou cenu, která může být výrazněji ponížena stejně, jako u nabídkové ceny/inzerátu. Obecně lze očekávat nabídkovou cenu vyšší než výslednou realizační cenu, která bude také ovlivněna schopností kupujícího vyjednat o ceně a případných slevách z ceny. V případě, že realizovaná cena na trhu proběhla ve vzdálenější minulosti, než je datum ocenění, je nutno ji narovnat na současnou cenovou hladinu, a to pomocí údajů získaných od Hypoteční banky. HB Index je konstruován na základě reálně dosažených obchodovaných cen nemovitostí.

Koeficient velikosti objektu - zohledňuje celkovou velikost srovnávací nemovité věci oproti oceňované nemovité věci. U tohoto koeficientu lze sledovat nepřímou úměru mezi jednotkovou cenou a celkovou velikostí oceňované nemovitosti, tedy se vzrůstající velikostí objektu klesá jednotková cena. K tomuto důsledku dochází zejména v důsledku realizace úspor.

Koeficient polohy - při porovnání je snahou preferovat polohově blízké vzorky nemovitých věcí, aby cenové úpravy byly co nejmenší. Odlišnosti v poloze nemovité věci se posuzují jednak v rámci širších geografických vztahů a jednak v rozsahu obce nebo konkrétní lokality.

Koeficient provedení a vybavení – zohledňuje dispoziční řešení bytových a nebytových jednotek a objektů, možnost využití vzhledem k dispozici a vybavení, dále zohledňuje typ budovy a popř. typ zástavby a dále může zohledňovat nadstandardní vybavení oceňované nemovité věci (např. sauna, bazén, klimatizace atd..) ve vztahu k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient celkový stav - zohledňuje technický stav, provedené rekonstrukce oceňované nemovité věci, dále může zohledňovat morální opotřebení nemovité věci ve vztahu k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vliv pozemku - zohledňuje velikost a tvar pozemků, které tvoří funkční celek s oceňovanou nemovitou věcí s ohledem na nemovité věci srovnávací.

Koeficient úvaha zpracovatele ocenění - tento koeficient se užije v případě jiných dalších odlišností, které nejsou vystiženy v předchozích koeficientech.

Jeví-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitost cenově lepší, je koeficient větší než 1. Jeví-li se oceňovaná nemovitá věc horší, je koeficient menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovité věci.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	RD Rybňany
Lokalita:	Rybňany 41, Zálužice, Louny, Ústecký kraj, Severozápad, 43801, Česká republika
Popis:	RD 3+1 v obci Rybňany 6 km od Žatce. Rodinný dům má dvě samostatné ložnice, obývací pokoj a kuchyň. Celý dům prošel v roce 2015 rekonstrukcí včetně vyvložkování komína a instalace krbových kamen s teplovodním výměníkem. V roce 2018 bylo pro vytápění ještě doplněno tepelné čerpadlo, které ohřívá i teplou vodu a byl zateplen strop 30 cm foukané izolace. V roce 2021 byla provedena nová fasáda na celém domě a přilehlých budovách. Okna a vstupní dveře (s bezpečnostním kováním) do domu jsou plastové. Dům je částečně podsklepen. Je zde několik budov - zastřešená pergola, zahradní domek s letní kuchyní, dřevník, udírna a garáž pro skladování zahradního vybavení. Je zde prostorný bazén. Obvod

pozemku je v roce 2021 osázen habrovým plotem. Zahrada je monitorovaná kamerovým systémem

Pozemek: 956,00 m²

Užitná plocha: 102,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - databáze prodejů KN (07/2022)	1,00
K2 Velikosti objektu - .	1,00
K3 Poloha - lepší	0,90
K4 Provedení a vybavení - po rozsáhlé rekonstrukci	0,90
K5 Celkový stav - po rozsáhlé rekonstrukci	0,90
K6 Vliv pozemku - menší	1,06
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - s bazénem, kamerovým systémem atd..	0,85



Zdroj: Valuo.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - databáze prodejů KN (07/2022); Velikosti objektu - .; Poloha - lepší; Provedení a vybavení - po rozsáhlé rekonstrukci; Celkový stav - po rozsáhlé rekonstrukci; Vliv pozemku - menší; Úvaha zpracovatele ocenění - s bazénem, kamerovým systémem atd..;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
k 15.6.2022	102,00	49 020	0,66	32 353

Název: RD Velemyšleves

Lokalita: Velemyšleves - Zálezly, okres Louny

Popis: Jedná se o patrový dům, který prošel částečnými úpravami, v přízemí domu najdeme vstupní předsíň, koupelnu, samostatné WC, velkou kuchyni, kotelnu a technickou místnost. Do patra vedou dřevěné schody a je zde obývací pokoj a další dva pokoje. V jednom z pokojů je vstup na půdu. Dům má nová plastová okna a novou střechu. Vytápění je zajištěno kotlem na tuhá paliva, který přes zimu zajišťuje i ohřev teplé vody. V létě se voda ohřívá elektrickým bojlerem. Dále je zde garáž pro jedno auto a kůlna na uhlí. K domu náleží zahrada o výměře 982 m², na které stojí pergola s bazénem. Celý pozemek je oplocen.

Pozemek: 1 116,00 m²

Užitná plocha: 125,00 m²

Zastavěná plocha: 134,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Sreality	0,90
K2 Velikosti objektu - větší	1,05
K3 Poloha - mírně horší	1,05
K4 Provedení a vybavení - horší	1,10
K5 Celkový stav - horší	1,10
K6 Vliv pozemku - menší	1,04
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - .	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - Sreality; Velikosti objektu - větší; Poloha - mírně horší; Provedení a vybavení - horší; Celkový stav - horší; Vliv pozemku - menší; Úvaha zpracovatele ocenění - .;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
-----------	---------------	------------	---------------	------------------

3 150 000	[m ²] 125,00	Kč/m ² 25 200	K _C 1,25	[Kč/m ²] 31 500
-----------	-----------------------------	-----------------------------	------------------------	---------------------------------------

Název:	RD Hrušovany			
Lokalita:	Hrušovany, okres Chomutov			
Popis:	Částečně podsklepený rodinný dům se zahradou (266 m ²) v obci Hrušovany, 6 km od Chomutova. Dům je patrový, v přízemí se nachází kuchyně s kuchyňskou linkou, elektrickým sporákem a kuchyňská krbová kamna, obývací pokoj, koupelna se zděným sprchovým koutem a umyvadlem, WC samostatné, je zde podlahové topení. Do patra jdeme betonovým leštěným schodištěm, kde se nachází tři pokoje. Dalšími schody dojdeme na půdu, kde je možnost vybudovat další prostory. Dům má nová plastová okna, vytápění je řešeno tepelným čerpadlem (stáří 2 roky). Před domem je okrasná předzahrádka. U domu je parkování pro tři osobní automobily, plechová garáž, kůlna, chlévy, venkovní sezení s krbem, zeleninová zahrádka. Dům je napojen na obecnou kanalizaci, je zde přípojka 220, 380 V, plynová přípojka je na hranici pozemku.			
Pozemek:	399,00 m ²			
Užitná plocha:	120,00 m ²			
Zastavěná plocha:	106,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - Sreality			0,90	
K2 Velikosti objektu - větší			1,04	
K3 Poloha - .			1,00	
K4 Provedení a vybavení - .			1,00	
K5 Celkový stav - horší			1,10	
K6 Vliv pozemku - výrazně menší			1,11	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - .			1,00	
Zdůvodnění koeficientu K_C:	Redukce pramene ceny - Sreality; Velikosti objektu - větší; Poloha - .; Provedení a vybavení - .; Celkový stav - horší; Vliv pozemku - výrazně menší; Úvaha zpracovatele ocenění - .;			
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m²]
3 400 000	120,00	28 333	1,14	32 300



Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnávací hodnotu nemovité věci č.p. 589, obec Hrušovany zapsané na LV č. 132 k.ú. Hrušovany včetně pozemku p.č.st. 3/1, p.č. 16/2 a p.č. 644, vše zapsané na LV č. 132 v katastrálním území Hrušovany odhaduji na základě porovnání s cenami srovnatelných nemovitostí v dané lokalitě a na základě porovnání technických stavů nemovitostí, konstrukčních provedení nemovitostí a jednotek občanské vybavenosti a dopravní obslužnosti na **32.053 Kč /m² užitné plochy. Tj. 3.170 mil. Kč.**

Jednotková cena za m² oceňované nemovitosti byla určena na základě aritmetického průměru porovnávaných vzorků upravených koeficienty a následně byla porovnávací hodnota zaokrouhlena na celé desetitisíce.

V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. Z tohoto důvodu byla jako hodnota určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zvaženy všechny

okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů a zvláštní oblíbenosti. Byla vynaložena maximální snaha na získání realizovaných prodejů z katastru nemovitostí v dané lokalitě a čase tak, aby byly tyto prodeje vhodné jako srovnatelné z pohledu oceňované nemovitosti. Dále byla kompletně analyzována databáze znaleckého ústavu a byla vynaložena maximální snaha o nález srovnatelných realizovaných kupních smluv nemovitostí v dané lokalitě a čase tak, aby byly tyto prodeje vhodné jako srovnatelné z pohledu oceňované nemovitosti.

Dále byly porovnávací vzorky vybrány z inzerce z důvodu poklesu trhu a tím se realizované prodeje (cenové údaje) mohou lišit od případně realizovaných cen nabízených inzerátů v budoucnu. Obecně došlo k poklesu trhu po celé ČR až o 20%. Z tohoto důvodu je možné považovat vhodně sestavenou porovnávací metodu z inzerovaných vzorků upravených koeficienty.

Minimální jednotková porovnávací cena	31 500 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	32 051 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	32 353 Kč/m ²

Stanovená porovnávací hodnota	3 170 000 Kč
Jednotková cena	32 053 Kč/m ²
Výsledná porovnávací hodnota	3 170 000 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemky s RD	1 456 907,60 Kč
1.1. Oceňované pozemky	468 912,08 Kč
1.2. RD č.p. 58	695 055,60 Kč
1.3. Garáž	292 939,90 Kč
	= 1 456 907,60 Kč

Výsledná cena - celkem: 1 456 907,60 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 456 910,- Kč

slovy: Jedenmiliončtyřistapadesátšesttisícdevětsetdeset Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

1 456 910 Kč

slovy: Jedenmiliončtyřistapadesátšesttisícdevětsetdeset Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. RD č.p. 58	2 625 246,- Kč
1.2. Garáž	553 014,- Kč
Věcná hodnota staveb - celkem:	3 178 260,- Kč

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem 91 883,60 Kč

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky 3 079 160,- Kč

4. Porovnávací hodnota

4.1. RD č.p. 58 3 170 000,- Kč

Porovnávací hodnota	3 170 000 Kč
Věcná hodnota	6 349 304 Kč
z toho hodnota pozemku	3 079 160 Kč

Obvyklá cena, spol. podíl id. 1/2

1 585 000 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Porovnávací hodnotu nemovité věci č.p. 589, obec Hrušovany zapsané na LV č. 132 k.ú. Hrušovany včetně pozemku p.č.st. 3/1, p.č. 16/2 a p.č. 644, vše zapsané na LV č. 132 v katastrálním území Hrušovany odhaduji na základě porovnání s cenami srovnatelných nemovitostí v dané lokalitě a na základě porovnání technických stavů nemovitostí, konstrukčních provedení nemovitostí a jednotek občanské vybavenosti a dopravní obslužnosti na **32.053 Kč /m² užitné plochy. Tj. 3.170 mil. Kč.**

Jednotková cena za m² oceňované nemovitosti byla určena na základě aritmetického průměru porovnávaných vzorků upravených koeficienty a následně byla porovnávací hodnota zaokrouhlena na celé desetitisíce.

Spol. podíl id. 1/2 je 1-585 mil. Kč.

V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. Z tohoto důvodu byla jako hodnota určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů a zvláštní oblíby. Byla vynaložena maximální snaha na získání realizovaných prodejů z katastru nemovitostí v dané lokalitě a čase tak, aby byly tyto prodeje vhodné jako srovnatelné z pohledu oceňované nemovitosti. Dále byla kompletně analyzována databáze znaleckého ústavu a byla vynaložena maximální snaha o nález srovnatelných realizovaných kupních smluv nemovitostí v dané lokalitě a čase tak, aby byly tyto prodeje vhodné jako srovnatelné z pohledu oceňované nemovitosti.

Dále byly porovnávací vzorky vybrány z inzerce z důvodu poklesu trhu a tím se realizované prodeje (cenové údaje) mohou lišit od případně realizovaných cen nabízených inzerátů v budoucnu. Obecně došlo k poklesu trhu po celé ČR až o 20%. Z tohoto důvodu je možné považovat vhodně sestavenou porovnávací metodu z inzerovaných vzorků upravených koeficienty.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

V rámci ocenění předmětu znaleckého posudku s ohledem na znalecký úkol se znalec ztotožňuje s definicí tržní hodnoty dle Mezinárodních oceňovacích standardů a chápe tedy hodnotu předmětu znaleckého posudku jako odhadnutou částku, za kterou by mohl být majetek směněn k datu ocenění mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingu, ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.

Výsledná odhadnutá částka je tak nejpravděpodobněji dostupná cena na trhu. Odhadnutá částka tak není předem určenou nebo prodejní cenou.

Dobrovolný kupující – nekupuje za každou cenu, kupuje podle situace na současném trhu, kupuje na základě aktuálních tržních očekávání, nezaplatí vyšší cenu, než jakou požaduje trh.

Dobrovolný prodávající – neprodává za každou cenu, prodává podle situace na současném trhu, prodává za nejlepší možnou dosažitelnou cenu na otevřeném trhu po náležitém marketingu.

Transakce mezi samostatnými a nezávislými partnery – subjekty nejsou osobami blízkými, mezi sebou nemají zvláštní vztahy, které by mohly způsobit, že by cena nebyla pro trh typická nebo že by cena byla zvýšena v důsledku prvku zvláštní hodnoty.

Cena zjištěná podle cenového předpisu MF ČR provádějící zákona č. 151/1997 Sb. (oceňovací vyhlášky) je cenou tzv. úřední (administrativní), a oceňování se řídí na základě postupů uvedených v této vyhlášce, bez možnosti zavádět objektivní relace z trhu. Tato zjištěná cena byla základem pro výpočet daně z nabytí nemovitých věcí a sledovala primárně tento účel - po zrušení daně z nabytí nemovitých věcí se role této administrativní ceny dále marginalizovala. Metody, které oceňovací vyhláška uplatňuje, vychází zejména z nákladového způsobu ocenění, tedy metodiky na bázi zjištění reprodukčních, resp. věcných cen, a to podle jednotkových cenových ukazatelů stavební výroby zaříděných dle SKP (Standardní klasifikace produkce), dnes kódy dle unijní unifikace (harmonizace). Jistou formu tržního principu pak oceňovací vyhláška pro tuto metodu zavedla pomocí koeficientu prodejnosti K_p , dnes index pp , kterým upravuje (zvyšuje či snižuje) věcnou hodnotu, resp. hodnotu zjištěnou nákladovým způsobem. Dá se konstatovat, že určitá souvislost mezi věcnou a obvyklou cenou existuje, není to však jednoznačný vztah a nefunguje to ve všech případech. Odklon od reality, který je někdy velmi výrazný, zejména ve starších cenových předpisech je pak dán především nedostatečnou databází pro stanovení koeficientů, stejně tak jako zavádějími a nesrovnatelnými prvky databáze. Oceňovací vyhláška má nadále snahu se svým systémem tvorby ceny přiblížit se cenám tzv. tržním/obvyklým, a proto se s každou novelou data upřesňují podle statistik spravovaných státem-podle skutečných kupních smluv (tedy historických převodů) a také se tato data implementují do nových metod, kde se (zejména u rezidenčních nemovitostí) uplatňuje tzv. srovnávací cena. Výstupy ceny zjištěné je tedy nutné brát s rezervou, protože často poskytují výrazně odlišné výsledky, než je realita, což je dané mnoha nedostatky (zařídění do druhů nemovitostí a do lokalit, problematická databáze a správa dat o převodech, nepružný matematický postup apod.)

Z výše uvedených důvodů je cena oceňovaných nemovitých věcí na základě oceňovací vyhlášky odlišná od ceny, která vychází na základě porovnávací metody, respektive metody výnosové a nepřináší tak realistický odraz lokálního trhu s nemovitostmi a na něj navázané obvyklé ceny

v daném místě.

5.2. Kontrola postupu

V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. Z tohoto důvodu byla jako hodnota určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů a zvláštní oblíbenosti. Byla vynaložena maximální snaha na získání realizovaných prodejů z katastru nemovitostí v dané lokalitě a čase tak, aby byly tyto prodeje vhodné jako srovnatelné z pohledu oceňované nemovitosti. Dále byla kompletně analyzována databáze znaleckého ústavu a byla vynaložena maximální snaha o nález srovnatelných realizovaných kupních smluv nemovitostí v dané lokalitě a čase tak, aby byly tyto prodeje vhodné jako srovnatelné z pohledu oceňované nemovitosti.

Postup ocenění byl zvolen v souladu s uznávanými mezinárodními standardy a v souladu u ustanovením zákona o oceňování majetku - byla použita porovnávací metoda a na základě jejich výsledků a určena tržní hodnota nemovité věci.

Cena zjištěná podle cenového předpisu MF ČR provádějící zák.č.151/97 Sb. (oceňovací vyhlášky) je cenou tzv. úřední (administrativní), a oceňování se řídí čistě na základě postupů uvedených v této vyhlášce, bez možnosti zavádět objektivní relace z trhu. Tato zjištěná cena byla základem pro výpočet daně z nabytí nemovitých věcí a sledovala primárně tento účel - po zrušení daně z nabytí nemovitých věcí se role této administrativní ceny dále zmarginalizovala. Metody, které oceňovací vyhláška uplatňuje, vychází zejména z nákladového způsobu ocenění, tedy metodiky na bázi zjištění reprodukčních, resp. věcných cen, a to podle jednotkových cenových ukazatelů stavební výroby zařazených dle SKP (Standardní klasifikace produkce), dnes kódy dle unijní unifikace (harmonizace). Jistou formu tržního principu pak oceňovací vyhláška pro tuto metodu zavedla pomocí koeficientu prodejnosti K_p , dnes index pp , kterým upravuje (zvyšuje či snižuje) věcnou hodnotu, resp. hodnotu zjištěnou nákladovým způsobem. Dá se konstatovat, že určitá souvislost mezi věcnou a obvyklou cenou existuje, není to však jednoznačný vztah a nefunguje to ve všech případech. Odklon od reality, který je někdy velmi výrazný, zejména ve starších cenových předpisech je pak dán především nedostatečnou databází pro stanovení koeficientů, stejně tak jako zavádějícími a nesrovnatelnými prvky databáze. Oceňovací vyhláška má nadále snahu se svým systémem tvorby ceny přiblížit se cenám tzv. tržním/obvyklým, a proto se s každou novelou data upřesňují podle statistik spravovaných státem-podle skutečných kupních smluv (tedy historických převodů) a také se tato data implementují do nových metod, kde se (zejména u rezidenčních nemovitostí) uplatňuje tzv. srovnávací cena. Výstupy ceny zjištěné je tedy nutné brát s rezervou, protože často poskytují výrazně odlišné výsledky, než je realita, což je dané mnoha nedostatky (zařazení do druhů nemovitostí a do lokalit, problematická databáze a správa dat o převodech, nepružný matematický postup apod.)

Z výše uvedených důvodů je cena oceňovaných nemovitých věcí na základě oceňovací vyhlášky odlišná od ceny, která vychází na základě porovnávací metody, respektive metody výnosové a nepřináší tak realistický odraz lokálního trhu s nemovitostmi a na něj navázané obvyklé ceny v daném místě.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Určit obvyklou cenu nemovité věci - spol. podílu id ½ rodinného domu č.p. 58 a pozemků p.č.st. 3/1 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 362 m², součástí je rodinný dům č.p. 58 a p.č. 16/2 - zahrada o výměře 1111 m² a p.č. 644 - ostatní plocha / zeleň o výměře 98 m², vše vedené na LV č. 132 v k.ú. Hrušovany. Výše uvedené nemovité věci jsou zapsané u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj a Katastrálního pracoviště Chomutov ke dni 25.1.2023.

Obvyklou cenu spol. podílu id. ½ určuji na 1.585 mil. Kč.

OBVYKLÁ CENA	1 585 000 Kč
---------------------	---------------------

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Vybraná metoda je založena také na úsudku znalce. Závěr je tedy jen pravděpodobný.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 132	1
Kopie katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace ze dne 25.1.2023	5
Informace o povodních	1
Informace o řízení Katastrálního úřadu	4

PŘEZKUM ZNALECKÉHO POSUDKU

Postup ocenění byl opakovaně ověřen aby byly eliminovány případné formální i věcné nedostatky.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Bez přizvaných konzultantů

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. faktura č. 2023019.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek byl podán ZNALECKÝM ÚSTAVEM ČESKÝ KRUMLOV s.r.o. zapsaným v I. oddílu seznamu znaleckých ústavů pro obor ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí, jmenovaný rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ze dne 26.4.2016 č.j.

MSP-12/2016-OOJ-SZN/7 pro obor ekonomika, specializace oceňování nemovitostí. Ve smyslu § 127a - Občanský soudní řád č. 99/1963 Sb. jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek připravoval: tým ZNALECKÉHO ÚSTAVU ČESKÝ KRUMLOV (Ing. Miroslav Lukeš, Ing. Robert Bártů a Adam Mácsay), Dobrovická 247, 38101 Český Krumlov

Před orgánem veřejné moci může osobně stvrdit správnost posudku podaného ústavem a podat žádaná vysvětlení: Ing. Miroslav Lukeš.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 32/2023 evidence posudků.

V Českém Krumlově 25.1.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZNALECKÝ ÚSTAV ČESKÝ KRUMLOV s.r.o.
Dobrkovická 247
381 01 Český Krumlov

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.3.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 32/2023

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 132	1
Kopie katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace ze dne 25.1.2023	5
Informace o povodních	1
Informace o řízení Katastrálního úřadu	4

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 132

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	132
Katastrální území:	Hrušovany u Chomutova [648779]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Herák Martin a Heráková Jana	
<i>Herák Martin, č. p. 58, 43143 Hrušovany</i>	
<i>Heráková Jana, Kříše 105, 33824 Břasy</i>	

Pozemky

Parcelní číslo
st. 3/1; součástí pozemku je stavba
16/2
644

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

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

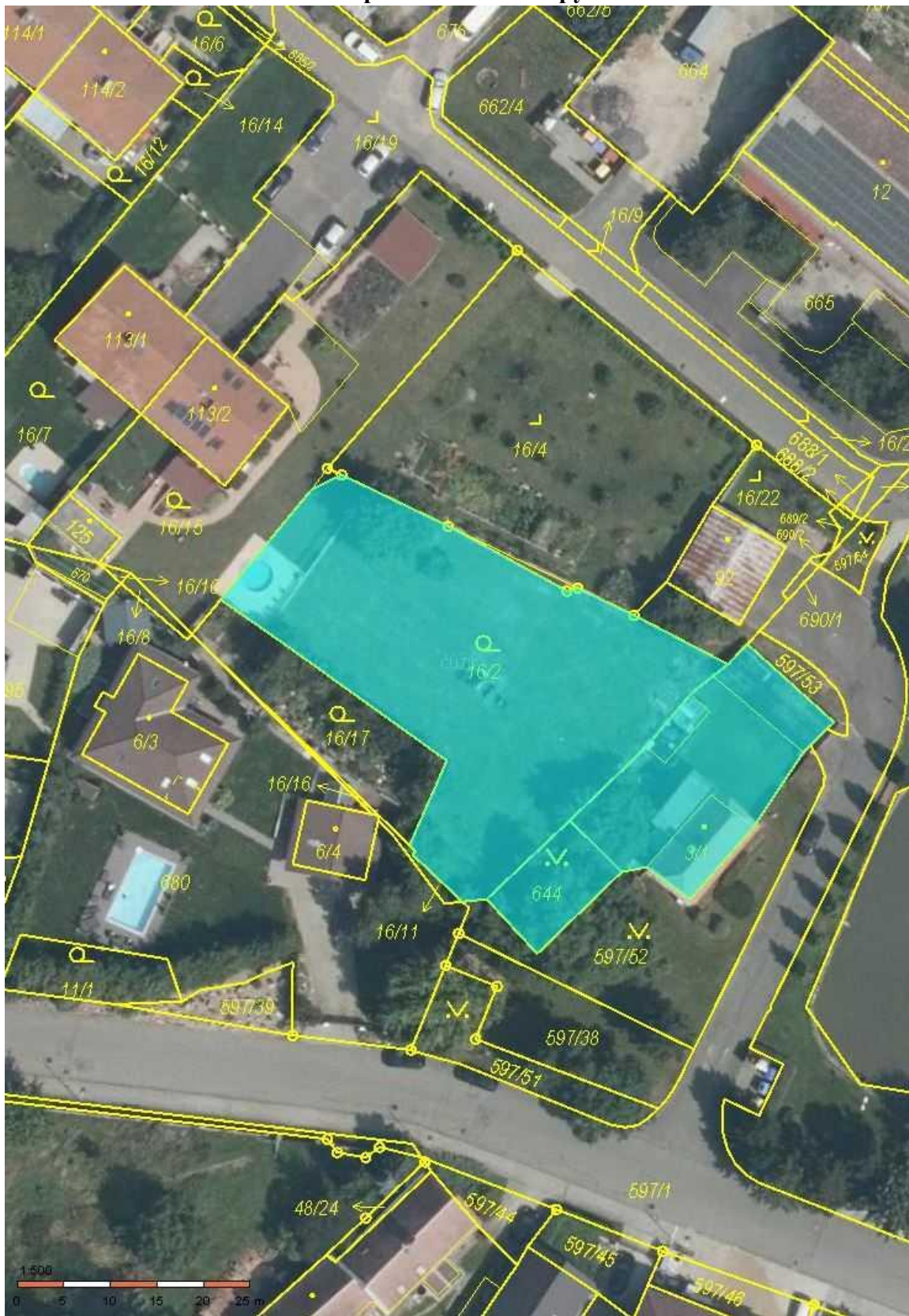
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 25.01.2023 12:00.

Kopie katastrální mapy



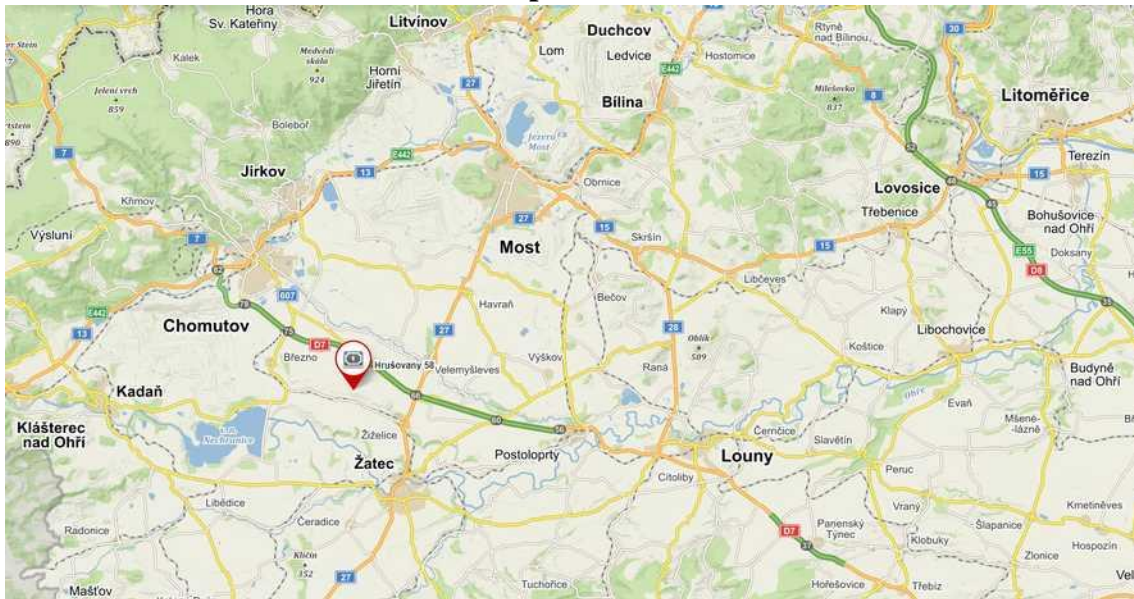
k.ú. Hrušovany

Kopie katastrální mapy

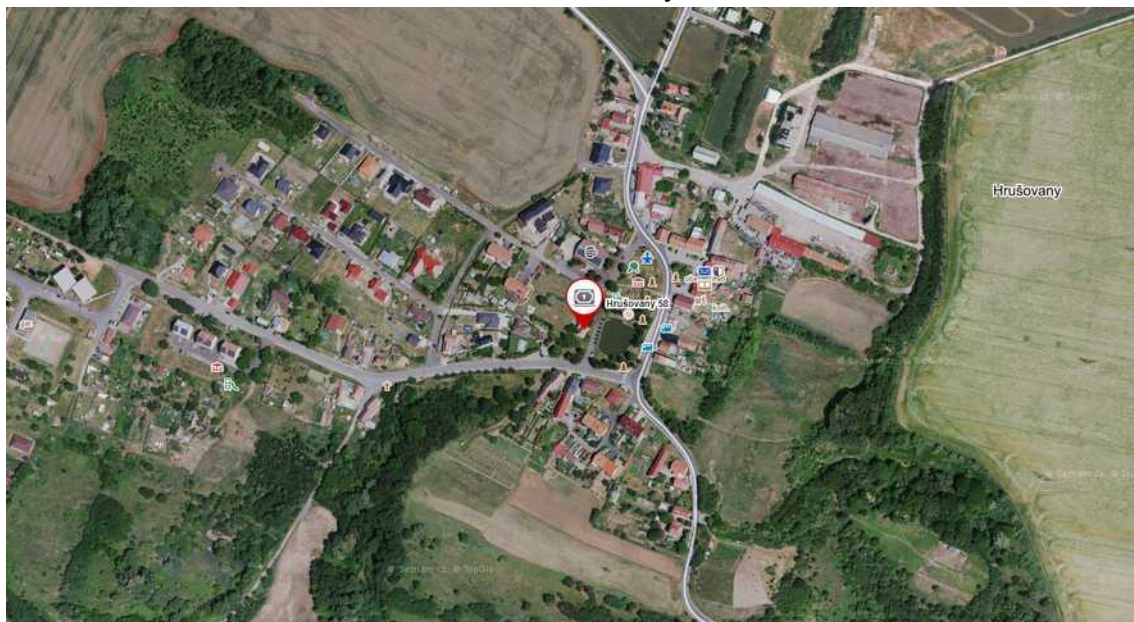


ortofoto

Mapa oblasti



Obec Hrušovany

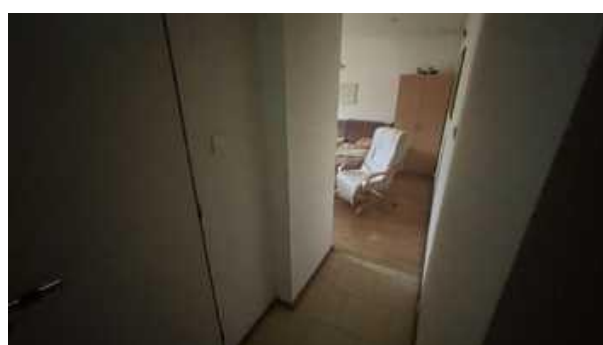
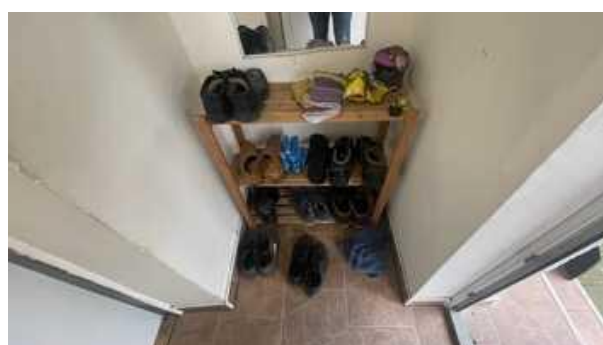


umístění v obci

Fotodokumentace ze dne 25.1.2023



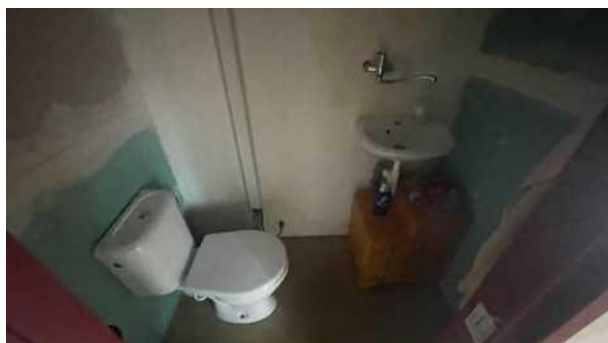
Fotodokumentace ze dne 25.1.2023



Fotodokumentace ze dne 25.1.2023



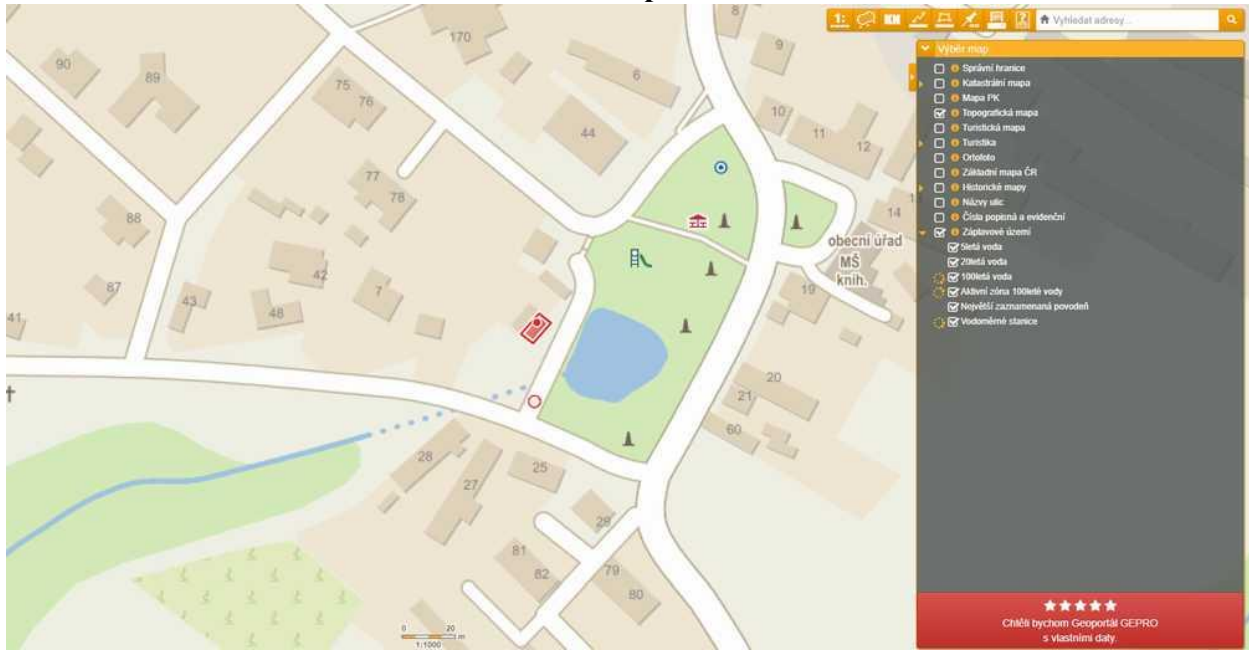
Fotodokumentace ze dne 25.1.2023



Fotodokumentace ze dne 25.1.2023



Informace o povodních



Informace o řízení Katastrálního úřadu

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 25.01.2023 15:55

Okres: CZ0422 Chomutov
Kat. území: 772593 Nezabylice

Obec: 546160 Nezabylice

Pozemek: 132/11, LV 298

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.339.300,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 21.12.2021. Právní účinky V-196/2022-503
zápisu k okamžiku 10.01.2022 13:07:16. Zápis proveden dne 01.02.2022.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 132/11, LV 298; 132/12, LV 298

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.218.800,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 11.06.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.07.2018 10:18:42. Zápis V-4941/2018-503
proveden dne 07.08.2018.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 132/1, LV 209

Pozemek: 132/17, LV 300

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.090.700,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 19.04.2022. Právní účinky V-3352/2022-503
zápisu k okamžiku 11.05.2022 12:24:02. Zápis proveden dne 02.06.2022.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 132/17, LV 300

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.218.800,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 11.06.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.07.2018 10:18:42. Zápis V-4941/2018-503
proveden dne 07.08.2018.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 132/1, LV 209

Pozemek: 132/24, LV 305

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.199.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 16.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.12.2022 10:53:17. Zápis V-8595/2022-503
proveden dne 20.01.2023.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 132/24, LV 305

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.106.300,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 22.06.2022. Právní účinky V-4596/2022-503
zápisu k okamžiku 27.06.2022 15:10:54. Zápis proveden dne 19.07.2022.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 132/24, LV 305

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.218.800,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 11.06.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.07.2018 10:18:42. Zápis V-4941/2018-503
proveden dne 07.08.2018.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 132/1, LV 209

Pozemek: 132/27, LV 295

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.405.300,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 28.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.12.2022 09:30:46. Zápis V-8566/2022-503
proveden dne 18.01.2023.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 132/26, LV 295; 132/27, LV 295

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.405.300,00 CZK

Vyhotovil: VPUSER

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
strana 1

25.01.2023 16:00

Informace o řízení Katastrálního úřadu

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 25.01.2023 15:55

Okres: CZ0422 Chomutov
Kat. území: 772593 Nezabylice

Obec: 546160 Nezabylice

<i>Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí</i> Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 23.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.12.2021 10:46:10. Zápis proveden dne 13.01.2022. <i>Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny</i> pozemky: 132/26, LV 295; 132/27, LV 295	<i>Číslo řízení</i> V-10142/2021-503
<i>Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí</i> 3.218.800,00 CZK	
<i>Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí</i> Smlouva kupní ze dne 11.06.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.07.2018 10:18:42. Zápis proveden dne 07.08.2018. <i>Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny</i> pozemky: 132/1, LV 209	<i>Číslo řízení</i> V-4941/2018-503
Pozemek: 132/29, LV 303	
<i>Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí</i> 1.181.700,00 CZK	
<i>Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí</i> Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 08.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.06.2022 09:05:54. Zápis proveden dne 30.06.2022. <i>Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny</i> pozemky: 132/29, LV 303	<i>Číslo řízení</i> V-4157/2022-503
<i>Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí</i> 3.218.800,00 CZK	
<i>Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí</i> Smlouva kupní ze dne 11.06.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.07.2018 10:18:42. Zápis proveden dne 07.08.2018. <i>Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny</i> pozemky: 132/1, LV 209	<i>Číslo řízení</i> V-4941/2018-503
Pozemek: 152/22, LV 117	
<i>Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí</i> 3.500.000,00 CZK	
<i>Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí</i> Smlouva kupní ze dne 19.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.07.2022 08:49:04. Zápis proveden dne 09.08.2022. <i>Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny</i> pozemky: 152/22, LV 117	<i>Číslo řízení</i> V-5034/2022-503
Pozemek: 353/14, LV 292	
<i>Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí</i> 1.753.500,00 CZK	
<i>Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí</i> Smlouva kupní ze dne 25.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.12.2021 13:01:15. Zápis proveden dne 06.01.2022. <i>Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny</i> pozemky: 353/14, LV 292	<i>Číslo řízení</i> V-9865/2021-503
<i>Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí</i> 3.222.000,00 CZK	
<i>Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí</i> Smlouva kupní ze dne 23.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.08.2019 10:15:19. Zápis proveden dne 17.09.2019. <i>Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny</i> pozemky: 353/1, LV 212	<i>Číslo řízení</i> V-5732/2019-503
Pozemek: 353/15, LV 299	
<i>Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí</i> 1.720.400,00 CZK	
<i>Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí</i> Smlouva kupní, o zřízení práva zpětné koupě ze dne 10.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.04.2022 08:42:23. Zápis proveden dne 27.04.2022. <i>Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny</i> pozemky: 353/15, LV 299	<i>Číslo řízení</i> V-2448/2022-503
<i>Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí</i> 3.222.000,00 CZK	
<i>Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí</i> Smlouva kupní ze dne 23.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.08.2019 10:15:19. Zápis proveden dne 17.09.2019.	<i>Číslo řízení</i> V-5732/2019-503

Vyhotovil: VPUSER

Český úřad zeměměřičký a katastrální - SCD
strana 2

25.01.2023 16:00

Informace o řízení Katastrálního úřadu

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 25.01.2023 15:55

Okres: CZ0422 Chomutov

Obec: 546160 Nezabylice

Kat. území: 772593 Nezabylice

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 353/1, LV 212		
<hr/>		
Pozemek: 353/17, LV 296		
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí	1.761.900,00 CZK	
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí		Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 16.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.01.2022 13:09:06. Zápis proveden dne 26.01.2022.		V-51/2022-503
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 353/17, LV 296		
<hr/>		
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí	3.222.000,00 CZK	
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí		Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 23.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.08.2019 10:15:19. Zápis proveden dne 17.09.2019.		V-5732/2019-503
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 353/1, LV 212		
<hr/>		
Pozemek: 353/22, LV 297		
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí	2.237.400,00 CZK	
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí		Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 21.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.01.2022 13:09:06. Zápis proveden dne 26.01.2022.		V-52/2022-503
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 353/22, LV 297		
<hr/>		
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí	3.222.000,00 CZK	
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí		Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 23.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.08.2019 10:15:19. Zápis proveden dne 17.09.2019.		V-5732/2019-503
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 353/1, LV 212		
<hr/>		
Pozemek: 353/26, LV 307		
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí	1.881.000,00 CZK	
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí		Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 22.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.08.2022 11:50:52. Zápis proveden dne 13.09.2022.		V-5772/2022-503
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 353/26, LV 307		
<hr/>		
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí	3.222.000,00 CZK	
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí		Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 23.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.08.2019 10:15:19. Zápis proveden dne 17.09.2019.		V-5732/2019-503
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 353/1, LV 212		

Vyhotovil: VPUSER

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
strana 3

25.01.2023 16:00

Informace o řízení Katastrálního úřadu

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 25.01.2023 16:35

Okres: CZ0424 Louny

Obec: 530603 Zálužice

Kat. území: 790869 Rybňany

Pozemek: St. 40/1, LV 25 Součástí je stavba: Rybňany, č.p. 41, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 5.000.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní RZ-54/2022 ze dne 22.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.07.2022

V-2584/2022-533

11:11:25. Zápis proveden dne 17.08.2022.

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky:

St. 40/1, LV 25 Součástí je stavba: Rybňany, č.p. 41, rod.dům; 49/3, LV 25