

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 042468/2023

Zadavatel znaleckého posudku: Okresní soud v Lounech
Mgr. Olga Baladová, notářka
Hilbertova 68, 440 01 Louny

Číslo jednací: 35 D 76/2015-392

Účel znaleckého posudku: Ocenění nemovitých věcí pro účely pozůstalostního řízení po XXX XXXX

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

Adresa předmětu ocenění: Pnětluky č.p. 51, okres Louny

Prohlídka předmětu ocenění provedena dne: 01.06.2023

Zpracováno k datu ocenění: 01.06.2023

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 21 stran textu včetně titulního listu a 12 stran příloh. Objednateli se předává v 1 vyhotovení.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 28.07.2023

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Usnesením Okresního soudu v Lounech ze dne 22.05.2023, č.j. 35 D 76/2015-392, byl prostřednictvím pověřené soudní komisařky, notářky Mgr. Olgy Baladové ustanoven znalec XP invest, s.r.o. k vypracování znaleckého posudku, kterým bude učena obvyklá cena nemovitých věcí, a to pozemku parc. č. st. 62, jehož součástí je stavba Pnětluky, č.p. 51, rodinný dům, zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 330, pro katastrální území Pnětluky, obec Pnětluky, okres Louny.

2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovitých věcí pro účely pozůstalostního řízení po Milanu Berkym, sp. zn. 35 D 76/2015.

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: 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. 51 (dále také jako "nemovitost")
Adresa předmětu ocenění: Pnětluky č.p. 51, okres Louny
Kraj: Ústecký kraj
Okres: Louny
Obec: Pnětluky
Katastrální území: Pnětluky
Počet obyvatel: 359
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 410,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

<u>Název koeficientu</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	III	0,70
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{201,00}$
Kč/m²

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření bylo provedeno dne 01.06.2023. Prohlídka objektu byla provedena pouze z vně stavby, stavebně technický stav je špatný až havarijní, pořízena fotodokumentace.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

XXX XXXX, č. p. 51, 44001 Pnětluky.

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. st. 62, jehož součástí je stavba Pnětluky, č.p. 51, rodinný dům, zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 330, pro katastrální území Pnětluky, obec Pnětluky, okres Louny.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu:

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt. Stavba má 1 nadzemní podlaží. Dům je částečně podsklepený. V objektu je půda a nemá vybudované podkrovní.

Založení stavby i svislé konstrukce jsou kamenné, tloušťka obvodové konstrukce činí cca 60 cm. Stropy jsou dřevěné trámové, střecha je valbová, krytinu tvoří pálená taška a klempířské prvky jsou plechové. Vnější omítky jsou vápenocementové a zateplení pláště není provedeno.

Odhadem byl objekt postaven v první polovině 19. století a ke dni ocenění je přibližně 200 let starý.

Vnitřní omítky jsou vápenné. Okna jsou špaletová. Vnitřní součásti a vybavení jsou zcela zdemolované, chybějící nebo dožité. Podlahy prkenné. V domě nahromaděný odpad, nemožnost přístupu. Podlahová plocha se dovozuje dle plochy zastavěné a podlažnosti stavby do cca 100 m².

Napojení na inženýrské sítě, vytápění a ohřev TUV:

Dům je odstaven o dodávek energií. Dle technicko-ekonomických atributů uvedených v katastru nemovitostí je dům napojen na vodovod, žumpu (jímku, septik) - předpokládá se nefunkčnost (nebylo možné prověřit). Vytápění ani ohřev TUV nebylo možné prověřit, předpoklad dříve pouze lokální.

Technicko-ekonomické atributy

Datum dokončení:		Druh svislé nosné konstrukce:	Kámen, cihly, tvárnice vč. kombinací
Počet bytů:	1	Připojení na vodovod:	S vodovodem
Zastavěná plocha [m ²]:		Připojení na kanalizační síť:	Žumpa, jímka, septik
Obestavěný prostor [m ³]:		Připojení na rozvod plynu:	Bez plynu
Podlahová plocha [m ²]:		Způsob vytápění:	Jiné (i bez topení)
Počet podlaží:	1	Vybavení výtahem:	Bez výtahu
Počet vchodů:	0		

Stavebně technický stav a vady rodinného domu:

rozvody: prvek chybí, poškozený prvek, prvek v dezolátním stavu

vybavení: prvek chybí, poškozený prvek, prvek v dezolátním stavu

podlahy: prvek chybí, poškozený prvek, prvek v dezolátním stavu

střecha: poškozený prvek, zastaralý prvek

zdivo: poškozený prvek, zastaralý prvek

okna: poškozený prvek, zastaralý prvek

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 lze charakterizovat jako špatný.

Popis pozemku, oplocení a trvalé porosty:

Celková výměra pozemku činí 304 m². Sklon pozemku je mírně svažité. Pozemek je oplocený v části zděným plotem, dřevěná brána. Trvalé porosty - bez porostů nebo jen nezohledňované náletové dřeviny a keře.

Vedlejší stavby, garáže, případně další venkovní úpravy:

Na pozemku se dále nachází: zděná stodola se sedlovou střechou - zcela dožitý stav k demolici nebo rozsáhlé rekonstrukci.

Širší vztahy:

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Rodinný dům je postaven ve střední části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V místě je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, soustava škol není v místě dostupná - je nutné dojíždět a pouze částečná 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 pobočka České pošty nenachází – nutnost dojezdu.

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

Je zde zastávka vlakových a autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku. Obec s nižším indexem kriminality.

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

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a jiné zápisy (zástavní exekutorské právo, dražební vyhláška, exekuční příkazy, nařízení a zahájení exekucí), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.

Tabulkový popis		
Popis objektu	Typ rodinného domu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Podsklepení	částečné
	Dům byl postaven v roce	odhadem stáří cca 200 let
	Rozsah rekonstrukce domu	---
	Základy	kamenné
	Konstrukce	kamenná
	Tloušťka obvodové konstrukce	odhadem 60 cm
	Stropy	dřevěné trámové
	Střecha	valbová
	Krytina střechy	pálená taška
	Klempířské prvky	plechové
Vnější omítky	vápenocementové	

	Vnitřní omítky	vápenné	
	Vady domu	rozvody: prvek chybí, poškozený prvek, prvek v dezolátním stavu vybavení: prvek chybí, poškozený prvek, prvek v dezolátním stavu podlahy: prvek chybí, poškozený prvek, prvek v dezolátním stavu střecha: poškozený prvek, zastaralý prvek zdívo: poškozený prvek, zastaralý prvek okna: poškozený prvek, zastaralý prvek	
Popis součástí, vybavení a dalších vlastností	Dispozice	nezjištěno	
	Typ oken	špaletová	
	Koupelna(y)	nezjištěno	
	Toaleta(y)	nezjištěno	
	Vstupní dveře	dřevěné	
	Typ zárubní	ocelové	
	Vnitřní dveře	dřevěné plné, dřevěné prosklené	
	Osvětlovací technika	chybí	
	Popis místností a rozměry v m ²	Podlahová plocha dovozená	100,00 m ²
	Elektrína	odpojeno	
	Vodovod	vodovod	
	Svod splašek	žumpa, jímka nebo septik	
	Plynovod	ne	
	Řešení vytápění v domě	nezjištěno	
	Topná tělesa	nezjištěno	
	Řešení ohřevu vody v domě	nezjištěno	
Podlahy v domě	místnosti: prkenná podlaha		
Popis stavu	špatný		
Popis pozemku	Velikost pozemku	304 m ²	
	Trvalé porosty	bez porostů nebo bez vlivu	
	Vedlejší stavby	zděná stodola se sedlovou střechou - zcela dožitý stav	
	Sklon pozemku	mírně svažité	
	Oplocení	zděný plot, dřevěná brána	
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě	
Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami	
	Poloha v obci	střední část obce	
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou;	

		soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního využití; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	obec s nižším indexem kriminality
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a jiné zápisy (zástavní exekutorské právo, dražební vyhláška, exekuční příkazy, nařízení a zahájení exekucí), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.

7. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 01.06.2023 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 prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

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

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

D. POSUDEK

Ocenění cenou zjištěnou dle oceňovacího předpisu

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: 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 - Nežjištěno.	II	0,00

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

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

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

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

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

1. Oceňované nemovitosti

1.1. pozemky

Ocenění

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

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

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku nad 15 % - ostatní orientace	II	-0,01
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

$$\text{Index omezujících vlivů } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,990}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 0,990 * 1,040 = \mathbf{1,030}$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	201,-	1,030		207,03

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 62	304	207,03	62 937,12
Stavební pozemek - celkem			304		62 937,12

1.2. Rodinný dům č.p. 51

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Střeška:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
Podsklepení	8,00*8,00 =	64,00	3,00 m
Vrchní stavba	8,00*17,50 =	140,00	3,00 m
		204,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	Podsklepení	$(8,00*8,00)*(3,00) =$	192,00
NP	Vrchní stavba	$(8,00*17,50)*(3,00) =$	420,00
Z	Zastřešení	$(1/6)*8,00*3,00*(2*17,50+10,00) =$	180,00
Obestavěný prostor - celkem:			792,00 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	8,20	100	0,46	3,77
2. Zdivo	P	21,20	100	0,46	9,75
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	C	2,30	100	0,00	0,00
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
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	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	C	5,20	100	0,00	0,00
17. Elektroinstalace	P	4,30	100	0,46	1,98
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	C	1,90	100	0,00	0,00
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	P	0,50	100	0,46	0,23
24. Vnitřní vybavení	P	4,10	100	0,46	1,89
25. Záchod	P	0,30	100	0,46	0,14
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					64,76
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6476

Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	P	8,20	100,00	0,46	3,77	5,82	200	220	90,91	5,2910
2. Zdivo	P	21,20	100,00	0,46	9,75	15,05	200	220	90,91	13,6820
3. Stropy	S	7,90	100,00	1,00	7,90	12,20	200	220	90,91	11,0910
4. Střecha	S	7,30	100,00	1,00	7,30	11,27	200	200	100,00	11,2700
5. Krytina	S	3,40	100,00	1,00	3,40	5,25	200	200	100,00	5,2500
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100,00	1,00	0,90	1,39	200	200	100,00	1,3900
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100,00	1,00	5,80	8,96	200	200	100,00	8,9600
8. Fasádní omítky	S	2,80	100,00	1,00	2,80	4,32	200	200	100,00	4,3200
11. Schody	S	1,00	100,00	1,00	1,00	1,54	200	200	100,00	1,5400
12. Dveře	S	3,20	100,00	1,00	3,20	4,94	200	200	100,00	4,9400
13. Okna	S	5,20	100,00	1,00	5,20	8,03	200	200	100,00	8,0300
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100,00	1,00	2,20	3,40	200	200	100,00	3,4000
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100,00	1,00	1,00	1,54	200	200	100,00	1,5400

17. Elektroinstalace	P	4,30	100,00	0,46	1,98	3,06	80	80	100,00	3,0600
19. Rozvod vody	S	3,20	100,00	1,00	3,20	4,94	80	80	100,00	4,9400
22. Kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	4,79	80	80	100,00	4,7900
23. Vybavení kuchyně	P	0,50	100,00	0,46	0,23	0,36	80	80	100,00	0,3600
24. Vnitřní vybavení	P	4,10	100,00	0,46	1,89	2,92	80	80	100,00	2,9200
25. Záchod	P	0,30	100,00	0,46	0,14	0,22	80	80	100,00	0,2200

Opotřebení: **97,0 %**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,6476
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8330
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 361,08
Plná cena: 792,00 m ³ * 3 361,08 Kč/m ³	=	2 661 975,36 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 97,0 % /100)	*	0,030
Nákladová cena stavby CS_N	=	79 859,26 Kč
Koeficient pp	*	1,040
Cena stavby CS	=	83 053,63 Kč

Rodinný dům č.p. 51 - zjištěná cena = **83 053,63 Kč**

1.3. Stodola

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	umožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
Vrchní stavba	8,50*4,90+4,90 =	46,55 6,00 m
		46,55 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	Vrchní stavba	(8,50*4,90+4,90)*(6,00) = 279,30
Z	Zastřešení	(8,50*4,90+4,90)*2,50/2 = 58,19
Obestavěný prostor - celkem:		337,49 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	6,20	100	0,46	2,85
2. Obvodové stěny	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	19,30	100	1,00	19,30
4. Krov	S	10,80	100	1,00	10,80
5. Krytina	S	6,90	100	1,00	6,90
6. Klempířské práce	C	1,90	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	4,90	100	1,00	4,90
8. Schodiště	S	3,80	100	1,00	3,80
9. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
10. Okna	C	1,00	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	6,80	100	1,00	6,80
12. Elektroinstalace	C	4,90	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					88,85
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8885

Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	P	6,20	100,00	0,46	2,85	3,21	200	220	90,91	2,9182
2. Obvodové stěny	S	30,40	100,00	1,00	30,40	34,21	200	220	90,91	31,1003
3. Stropy	S	19,30	100,00	1,00	19,30	21,72	200	200	100,00	21,7200
4. Krov	S	10,80	100,00	1,00	10,80	12,16	200	200	100,00	12,1600
5. Krytina	S	6,90	100,00	1,00	6,90	7,77	200	200	100,00	7,7700
7. Úprava povrchů	S	4,90	100,00	1,00	4,90	5,51	200	200	100,00	5,5100
8. Schodiště	S	3,80	100,00	1,00	3,80	4,28	200	200	100,00	4,2800
9. Dveře	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,49	200	200	100,00	3,4900
11. Podlahy	S	6,80	100,00	1,00	6,80	7,65	200	200	100,00	7,6500
Opotřebení:										96,6 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,8885
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,7380

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 432,71
Plná cena: 337,49 m ³ * 2 432,71 Kč/m ³	=	821 015,30 Kč
Koeficient opotřebení: (1 - 96,6 % / 100)	*	0,034
Nákladová cena stavby CS_N	=	27 914,52 Kč
Koeficient pp	*	1,040

Cena stavby CS	=	29 031,10 Kč
Stodola - zjištěná cena	=	29 031,10 Kč

1.4. Přípojka vody DN 25 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 1.1.1. Přípojka vody DN 25 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222
Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 8,00 m (odhad)

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	340,-
Polohový koeficient K_3 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0700
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	835,04
Plná cena: 8,00 m * 835,04 Kč/m	=	6 680,32 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 80 / 80 = 100,0 \%$
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %
Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	=	1 002,05 Kč
Koeficient pp	*	1,040
Cena stavby CS	=	1 042,13 Kč

Přípojka vody DN 25 mm - zjištěná cena = **1 042,13 Kč**

1.5. Žumpa zděná z cihel

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.3.2. Žumpa zděná z cihel
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 3,00 m³ obestavěného prostoru (odhad)

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³]	=	2 150,-
Polohový koeficient K_3 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0190
Základní cena upravená cena [Kč/m ³]	=	5 192,68
Plná cena: 3,00 m ³ * 5 192,68 Kč/m ³	=	15 578,04 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

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

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

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

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	2 336,71 Kč
*	1,040
=	2 430,18 Kč

Žumpa zděná z cihel - zjištěná cena

= **2 430,18 Kč**

1.6. Vrata dřevěná vč. sloupků

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

14.4. Vrata dřevěná vč. sloupků

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

111

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

2,00 ks

Ocenění

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

= 3 300,-

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

* 0,8000

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

* 2,8330

Základní cena upravená cena [Kč/ks]

= **7 479,12**

Plná cena: 2,00 ks * 7 479,12 Kč/ks

= **14 958,24 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 80 / 80 = 100,0 \%$

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
=	2 243,74 Kč
*	1,040
=	2 333,49 Kč

Vrata dřevěná vč. sloupků - zjištěná cena

= **2 333,49 Kč**

1.7. Plot zděný (kamenný)

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.9. Plot zděný tl. nad 30 cm, betonový základ,
omítka nebo spárování

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

111

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$5,80 * 1,70 * 0,40 = 3,94 \text{ m}^3$ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³]	=	3 750,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8330
Základní cena upravená cena [Kč/m ³]	=	8 499,-
Plná cena: 3,94 m ³ * 8 499,- Kč/m ³	=	33 486,06 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 200 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 200 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 200 / 200 = 100,0 \%$

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
Nákladová cena stavby CS_N	=	5 022,91 Kč
Koeficient pp	*	1,040
Cena stavby CS	=	5 223,83 Kč

Plot zděný (kamenný) - zjištěná cena

= **5 223,83 Kč**

Oceňované nemovitosti - rekapitulace**1.1. Pozemky:**

62 937,12 Kč

Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Rodinný dům č.p. 51

83 053,63 Kč

1.3. Stodola

29 031,10 Kč

1.4. Přípojka vody DN 25 mm

1 042,13 Kč

1.5. Žumpa zděná z cihel

2 430,18 Kč

1.6. Vrata dřevěná vč. sloupků

2 333,49 Kč

1.7. Plot zděný (kamenný)

5 223,83 Kč

Stavby na pozemku - celkem

+ 123 114,36 Kč

Oceňované nemovitosti - zjištěná cena celkem

= **186 051,48 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

186 050,- 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 Pnětluky č.p. 51, okres Louny

Pnětluky č.p. 51, okres Louny						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - součásti a vybavení	K6 - ostatní
Oceňovaný objekt	Pnětluky č.p. 51, okres Louny	100 m ²	špatný	304 m ²	poničené, chybějící, dožité	zděná stodola, dožitý stav
1	Pnětluky č.p. 62, okres Louny	150 m ²	před rekonstrukcí	418 m ²	zcela dožité, lokální vytápění	dřevěná stodola (chlěvy, dílna)
2	Solopysky č.p. 89, Domoušice, okres Louny	140 m ²	dobrý	672 m ²	funkční, dožité, ústřední vytápění	přístavba zděné kolny, solidní zahrada
3	Markvarec č.p. 23, Hřivice, okres Louny	100 m ²	před rekonstrukcí	187 m ²	dožité, možno užívat, lokální vytápění	nejsou
4	Jimlín č.p. 92, okres Louny	60 m ²	špatný	78 m ²	poničené chybějící dožité	bez vedlejších staveb

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. úpravy cen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 součásti a vybavení	K6 ostatní	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	1 280 000,00 Kč	1.14	1 459 200,00 Kč	1	1.1	1.5	1.11	1.2	1	2.1978	663 936,66 Kč
2	1 990 000,00 Kč	1	1 990 000,00 Kč	1.01	1.08	1.8	1.37	1.5	1.02	4.115566584	483 530,02 Kč
3	800 000,00 Kč	1.19	952 000,00 Kč	1.01	1	1.5	0.88	1.3	1	1.73316	549 285,70 Kč
4	380 000,00 Kč	1	380 000,00 Kč	1.03	0.92	1	0.77	1	0.99	0.72235548	526 056,78 Kč
Celkem průměr										555 702,00 Kč	
Minimum										483 530,02 Kč	
Maximum										663 936,66 Kč	

Směrodatná odchylka - s	77 122,29 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s	478 579,71 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s	632 824,29 Kč
K1 - Koeficient úpravy: lokalita	
K2 - Koeficient úpravy: podlahová plocha	
K3 - Koeficient úpravy: stav	
K4 - Koeficient úpravy: plocha pozemku	
K5 - Koeficient úpravy: součásti a vybavení	
K6 - 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.

Koeficient úpravy cen: v případě použití vzorků starších 12 měsíců byly vstupní ceny korigovány koeficientem růstu cen dle ukazatelů HB index, podle následujícího vzorce:

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

HB index (index Q1 2010 = 100)		
I ₁	Index Q4 2021	181,9
I ₂	Index Q1 2023	207,6
=	Rozdíl výpočet	0,141
I _r	Index růstu cen	14,1%

HB index (index Q1 2010 = 100)		
I ₁	Index Q3 2021	173,9
I ₂	Index Q1 2023	207,6
=	Rozdíl výpočet	0,194
I _r	Index růstu cen	19,4%

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách. K2 diferencuje rozdíly ve velikosti stavby. K3 diferencuje případné rozdíly ve stavebně technickém stavu objektu. K4 diferencuje rozdíly ve velikosti pozemku. K5 diferencuje rozdíly v kvalitě vnitřních součástí a vybavení objektu. K6 zohledňuje další popsané vlastnosti.

Porovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

= 555 702 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

556 000 Kč

E. REKAPITULACE

Výsledek dle oceňovacího předpisu:	186.050,- Kč
Výsledek dle porovnávací metody:	556.000,- Kč

O d ů v o d n ě n í :

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

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

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

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

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Usnesením Okresního soudu v Lounech ze dne 22.05.2023, č.j. 35 D 76/2015-392, byl prostřednictvím pověřené soudní komisařky, notářky Mgr. Olgy Baladové ustanoven znalec XP invest, s.r.o. k vypracování znaleckého posudku, kterým bude učena obvyklá cena nemovitých věcí, a to pozemku parc. č. st. 62, jehož součástí je stavba Pnětluky, č.p. 51, rodinný dům, zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 330, pro katastrální území Pnětluky, obec Pnětluky, okres Louny.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí se obvyklá cena oceňovaných nemovitých věcí k datu ocenění určuje po zaokrouhlení částkou ve výši

556.000,- Kč

Slovy: Pětsetpadesátšesttisíc 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, Ing. Zdeněk Mazáček
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz
V Praze, dne 28.07.2023



Martin Svoboda

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

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 xx/2022

H. SEZNAM PŘÍLOH

- výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, katastrální mapa
- situační mapa
- fotodokumentace předmětu ocenění
- porovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, katastrální mapa

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 62
Obec:	Pnětluky [566578]
Katastrální území:	Pnětluky [722766]
Číslo LV:	330
Výměra [m ²]:	304
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří

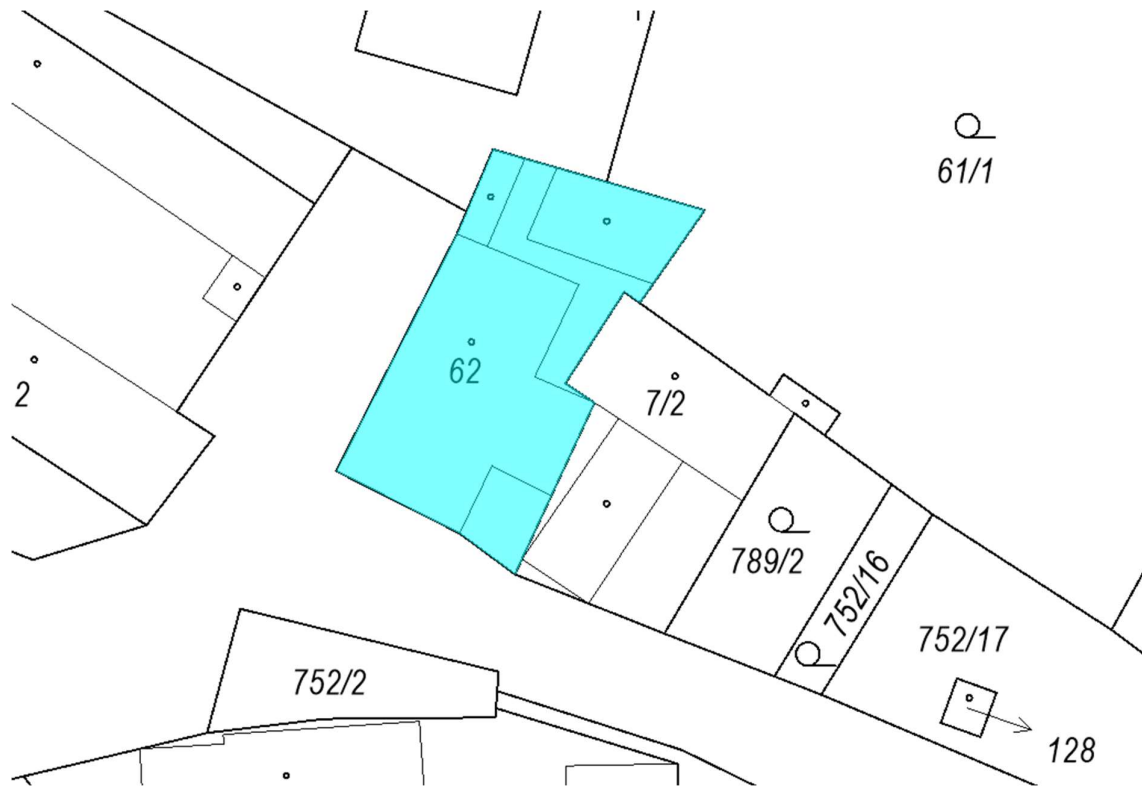


Součástí je stavba

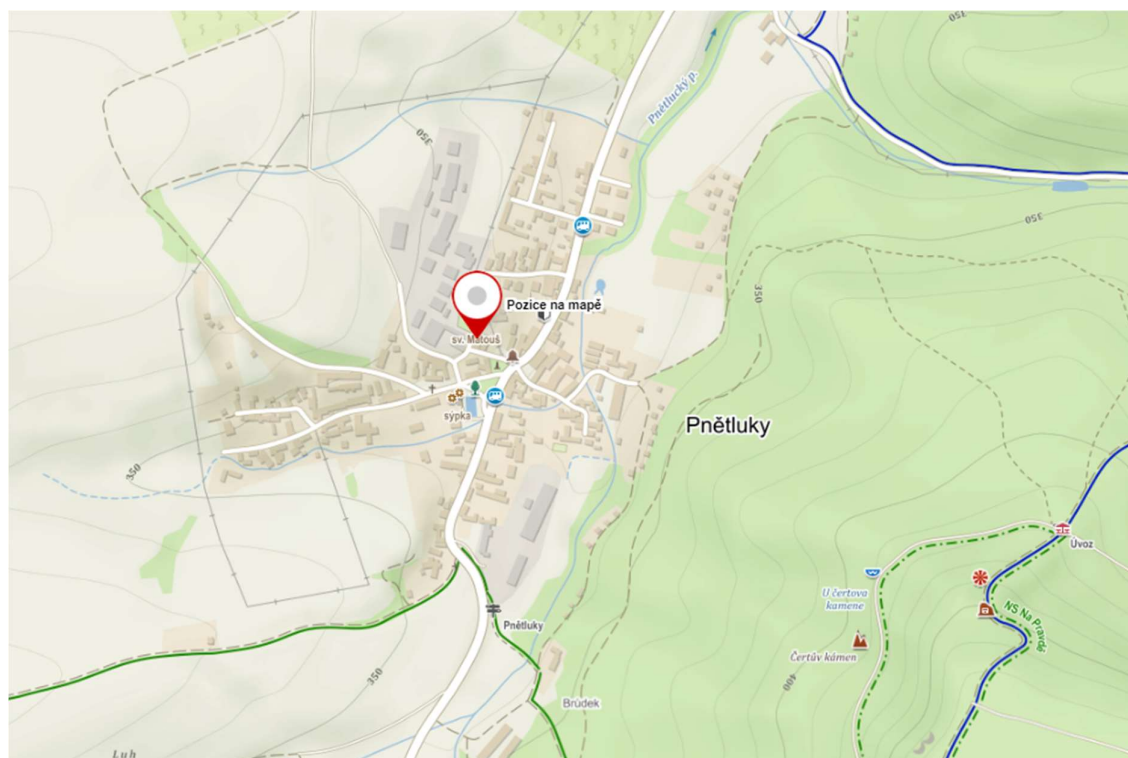
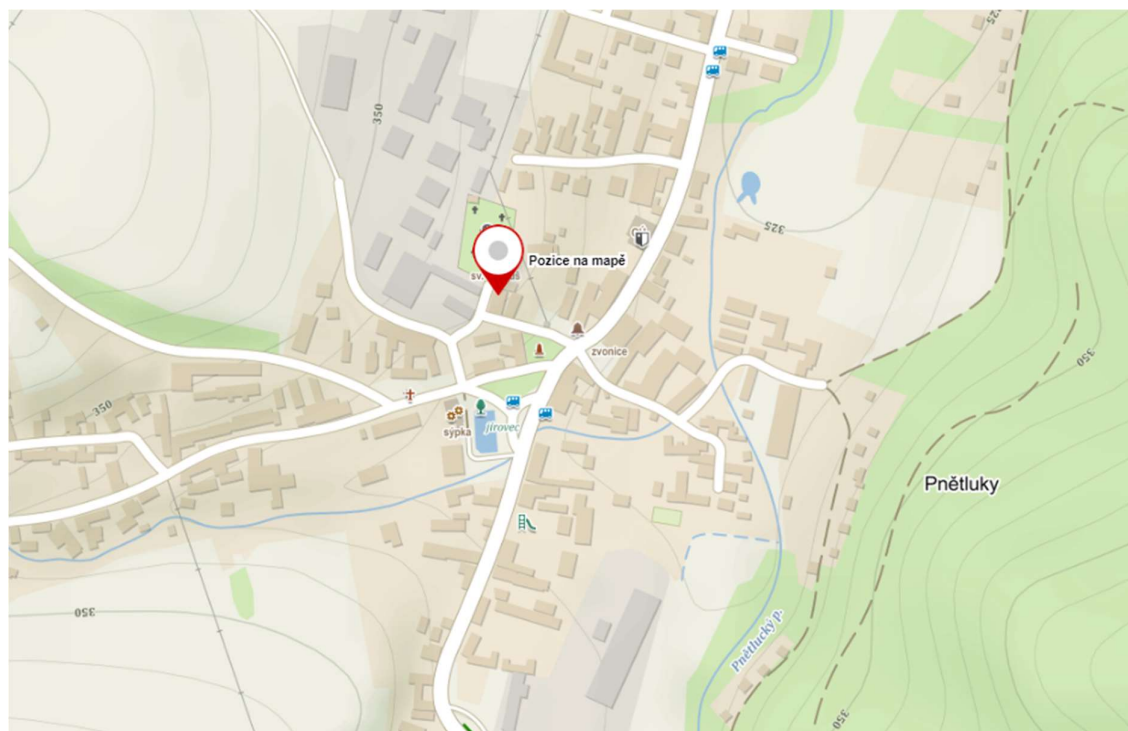
Budova s číslem popisným:	Pnětluky [122769] ; č. p. 51; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 62
Stavební objekt:	č. p. 51
Adresní místa:	č. p. 51

Sousední parcely

Vlastníci, jiná oprávnění



Situační mapa



Fotodokumentace předmětu ocenění



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

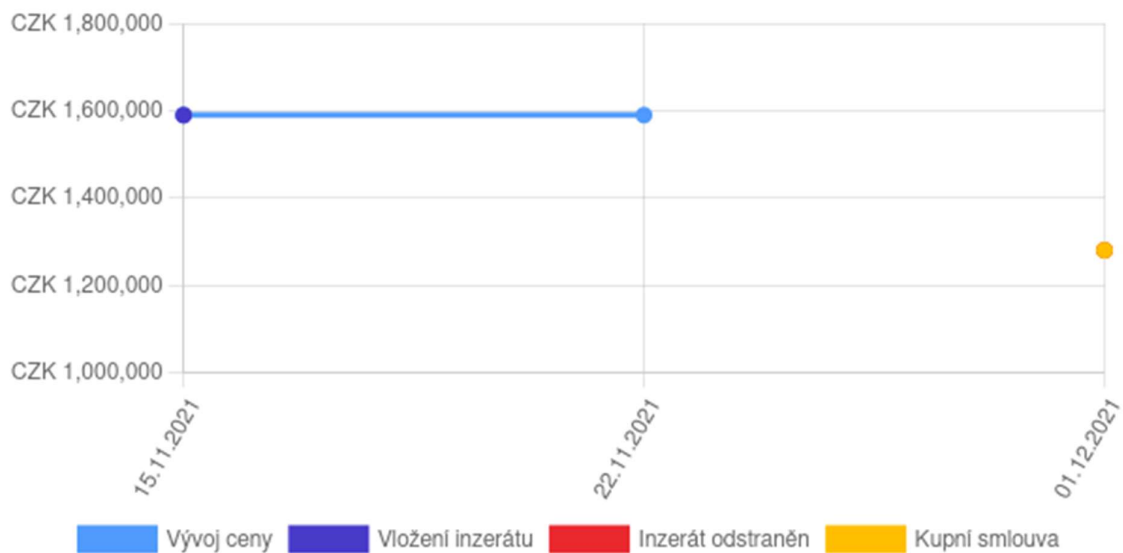


Rodinný dům, 150 m², Pnětluky č.p. 62, okres Louny

Celková cena: 1 280 000 Kč

Lokalita: Pnětluky č.p. 62, okres Louny

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	Pnětluky č.p. 62, okres Louny	Cena dle KS	1 280 000 Kč
Právní účinky ke dni	01.12.2021	Číslo řízení	V-4336/2021-507
Poznámka k ceně	1 590 000 Kč za nemovitost	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	418 m ²	Stav	Před rekonstrukcí
Typ objektu	Patrový	Užitná plocha	150 m ²
Poloha nemovitosti	Okraj obce		

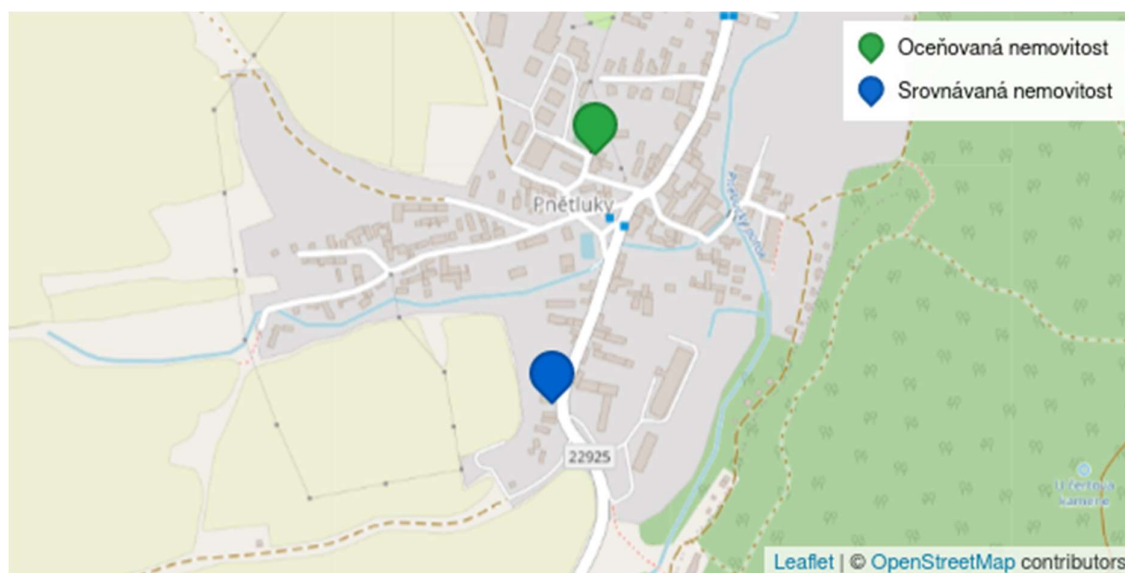
Prodej vesnického rodinného domu na pozemku o celkové výměře 418 m². V 1.NP je kuchyň s obývacím prostorem a sociálkou, ve 2. NP jsou dva pokoje s komorou. Na nádvoří domu jsou dřevěné chlívký a dílna. Dům je napojen na vodovod, kanalizaci a elektřinu. Objekt je před rekonstrukcí, vhodný k trvalému bydlení i na

chalupu. Za domem je svažitý pozemek. Louny jsou vzdáleny 15 km. V okolí obce jsou lesy, turistika, houbaření, pobyt v přírodě.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

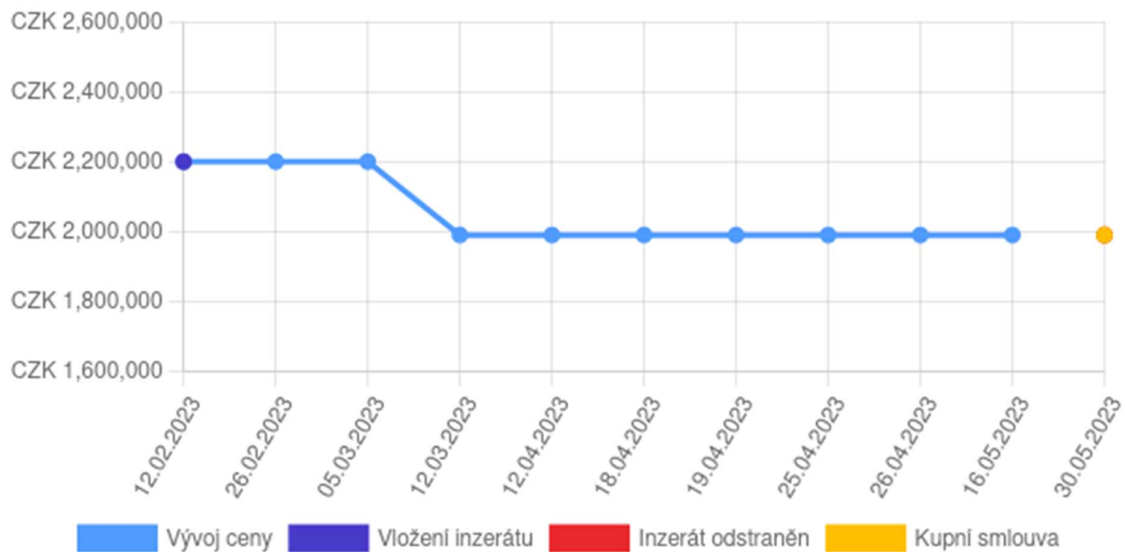


Rodinný dům, 140 m², Solopysky č.p. 89,
Domoušice, okres Louny

Celková cena: 1 990 000 Kč

Lokalita: Solopysky č.p. 89, Domoušice, okres Louny

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	Solopysky č.p. 89, Domoušice, okres Louny	Cena dle KS	1 990 000 Kč
Právní účinky ke dni	30.05.2023	Číslo řízení	V-1486/2023-507
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	672 m ²
Stav	Dobrý	Typ objektu	Patrový
Zastavěná plocha	335 m ²	Užitná plocha	140 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Kanalizace	Jímka, Septik
Počet nadzemních podlaží domu	2		

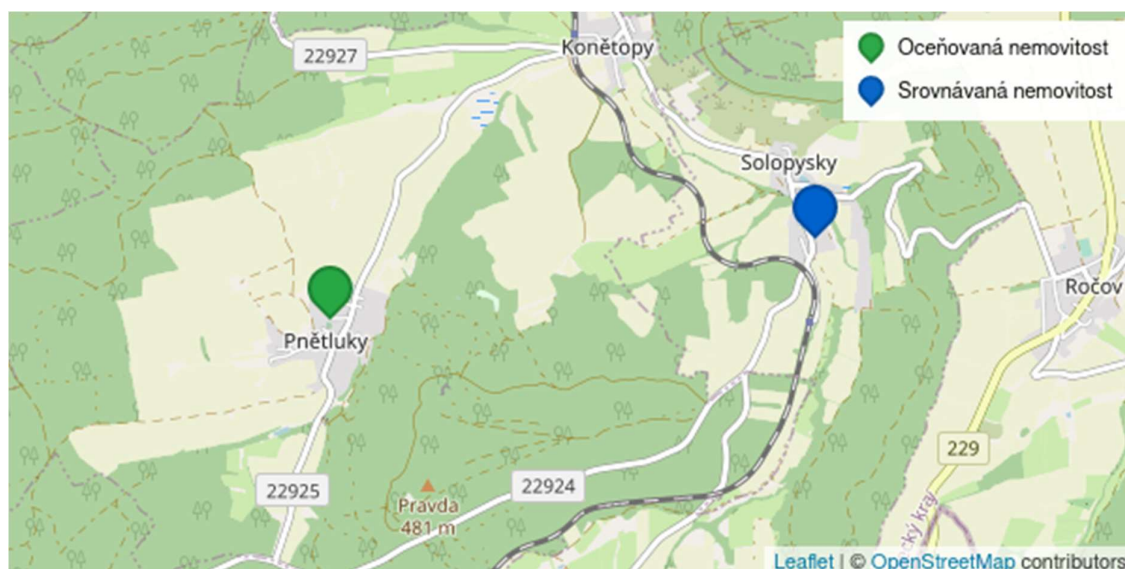
V exkluzivním zastoupení si Vám dovoluujeme nabídnout ke koupi rodinný dům o celkové podlahové ploše 140m² v obci Solopysky Domoušice. Dům má dvě nadzemní podlaží. V prvním podlaží se nachází zádveří, vstupní hala s krbem, dva pokoje, koupelna, wc a špíz. V druhém nadzemním podlaží jsou dva pokoje plus půda. Dům je částečně podsklepen. RD je připojen na elektřinu a má i vlastní studnu. Pro připojení na kanalizaci

je vyhotoven i zaplacen projekt, který bude součástí kupní smlouvy. Obecní vodovod se nachází 3 metry od pozemku s možností na jeho napojení. Vytápění je řešeno kotlem na tuhá paliva přes radiátory. K domu náleží moc hezká zahrada o 600m². ODHADNÍ CENA DOMU JE 2.800.000,- Kč V obci Domoušice, která je vzdálená pouze 3km od obce se nachází veškerá občanská vybavenost (obchod s potravinami, hostinec, kino, pošta, škola a školka) Dům lze financovat hypotečním úvěrem, který Vám velice rádi vyřídíme. Budeme se těšit při osobní prohlídce!

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace



Rodinný dům, 100 m², Markvarec č.p. 23, Hřivice, okres Louny

Celková cena: 800 000 Kč

Lokalita: Markvarec č.p. 23, Hřivice, okres Louny

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	Markvarec č.p. 23, Hřivice, okres Louny	Cena dle KS	800 000 Kč
Právní účinky ke dni	13.09.2021	Číslo řízení	V-3239/2021-507
Poznámka k ceně	799 900 Kč za nemovitost	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	187 m ²	Stav	Před rekonstrukcí
Typ objektu	Patrový	Podlaží bytu	2
Zastavěná plocha	187 m ²	Užitná plocha	100 m ²
Poloha nemovitosti	Centrum obce	Počet nadzemních podlaží domu	2

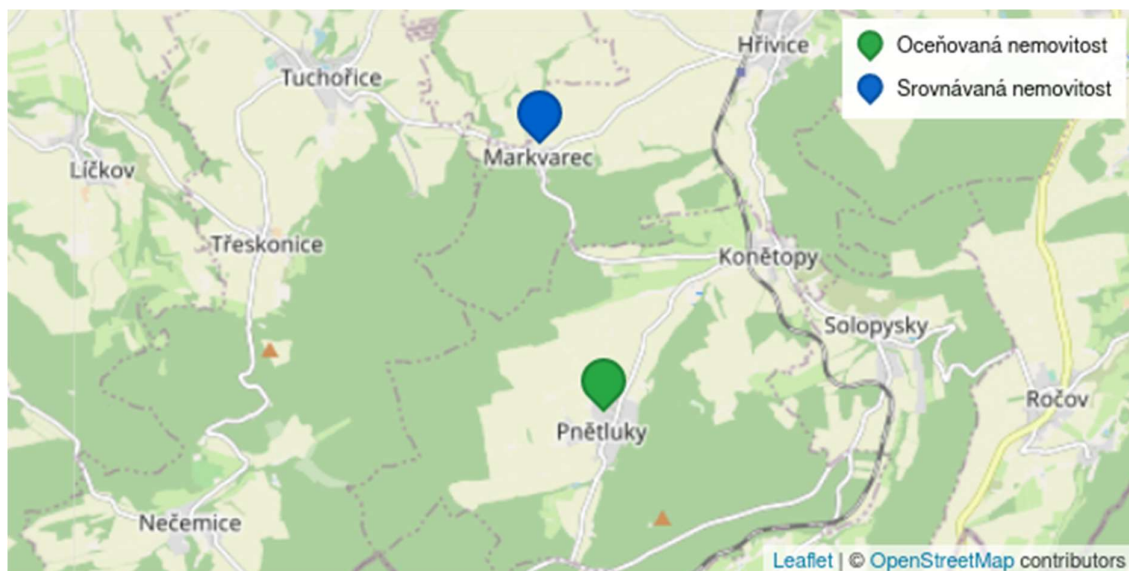
Nabízíme k prodeji rodinný dům v Markvarci - Hřivicích okres Louny. Dům je o velikosti čtyř pokojů, kuchyně, koupelny a toalety. Určen k rekonstrukci. Voda zavedena, elektřina 220/380V, septik na pozemku. V obci poštovní schránka, autobusová zastávka. V obci Hřivice vzdálené 3 km, vlaková zastávka, obecní úřad, pošta.

Dům je volný ihned. Možno financovat jinou nemovitostí na protiúčet (dům, byt, zahrada, garáž). Pro více informací a prohlídky volejte uvedeného makléře.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

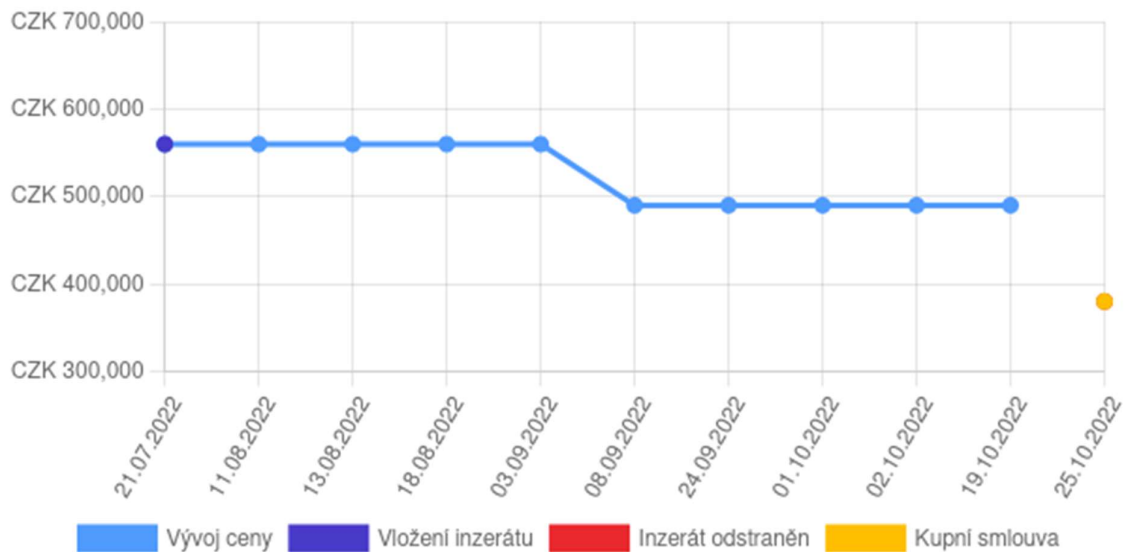


Rodinný dům, 60 m², Jimlín č.p. 92, okres Louny

Celková cena: 380 000 Kč

Lokalita: Jimlín č.p. 92, okres Louny

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



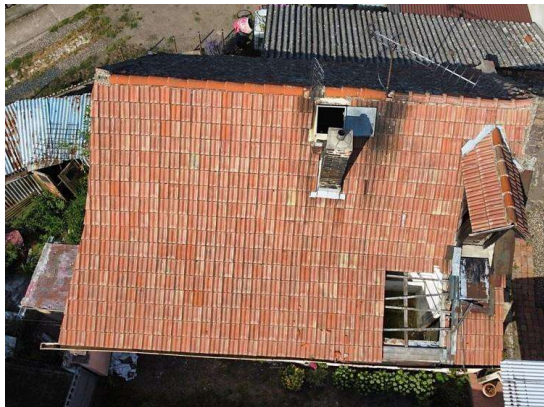
3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Jimlín č.p. 92, okres Louny	Cena dle KS	380 000 Kč
Právní účinky ke dni	25.10.2022	Číslo řízení	V-3346/2022-507
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	78 m ²
Stav	Špatný	Typ objektu	Přízemní
Elektrina	230V	Vytápění	Kotel na tuhá paliva
Podlahová plocha	60 m ²	Užitná plocha	60 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Kanalizace	Jímka
Počet nadzemních podlaží domu	1		

Hledáte malý domek k bydlení, nebo jen na rekreaci v krásném prostředí Lounska? Nabízíme domek k rekonstrukci v obci Jimlín. Domek má dvě místnosti a dlouhou chodbu, na které se v tuto chvíli nachází sprchový kout a toaleta. Dále je vstup na půdu, kde je možné vybudovat podkrovní místnosti. Jimlín se nachází

6km jihozápadně od města Louny. V obci je zámek Nový hrad a vede tudy cyklotrasa spojující okolní obce. Pozemek před domem není součástí prodeje, patří obci Jimlín, každopádně lze využívat jako veřejné prostranství.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení

