



# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 091233/2024

Obor/odvětví/specializace: Ekonomika/ceny a odhady/nemovitosti



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Znalecký posudek o ceně nemovitostí - rodinného domu č.p. 85 postaveného na pozemku parc.č. St. 100 a pozemků parc.č. St. 100 a parc.č. 284/11, vše v katastrálním území Veltěže, obec Veltěže, okres Louny se všemi součástmi a příslušenstvím.

**Znalec:** Ing. Jitka Křížáková  
Kpt. Stránského 985  
198 00 Praha 9

Číslo posudku v evidenci znalce: 1935-1/2024

**Zadavatel:** soudní exekutor Exekutorského úřadu Praha 5, JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D.  
Evropská 663/132  
160 00 Praha 6

**Číslo jednací:** 067 EX 22262/15-220

<b>EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 5</b> Evropská 663/132, 160 00 PRAHA 6 SOUDNÍ EXEKUTOR JUDr. Juraj PODKONICKÝ, Ph.D.	
Došlo:	17. 12. 24 15 00
Podpis:	

**OBVYKLÁ CENA**

**1 700 000 Kč**

**Počet stran:** 25 a 16 stran příloh

**Počet vyhotovení:** 1

**Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 18.11.2024

**Vyhotoveno:** V Praze 03.12.2024



# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí - rodinného domu č.p. 85 postaveného na pozemku parc.č. St. 100 a pozemků parc.č. St. 100 a parc.č. 284/11, vše v katastrálním území Veltěže, obec Veltěže, okres Louny se všemi součástmi a příslušenstvím.

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován pro účely exekučního řízení č.j. 067 EX 22262/15.

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

Zadavatelem nebyly sděleny žádné skutečnosti, které by mohly mít vliv na přesnost závěrů znaleckého posudku.

Znalci nebyly předloženy žádné dokumenty týkající se stavby.

Povinná obdržela dne 4.11.2024 doporučený dopis o místním šetření, na místo se však nedostavila, neumožnila znalci přístup do nemovitosti ani neposkytla znalci žádnou jinou součinnost. Při obhlídce nebyl v nemovitosti ani v blízkém okolí nikdo přítomen.

## 1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 18.11.2024 za přítomnosti pouze znalce: Ing. Jitka Križáková.



## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření.

### 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Výpis z katastru nemovitostí - LV 453 pro k.ú. Veltěže k datu 1.10.2024.

Usnesení Exekutorského úřadu Praha 5 č.j. 067 EX 22262/15-220 ze dne 1.10.2024

Fotodokumentace z místního šetření

Informace získané při místním šetření

Snímek katastrální mapy a ortofotomapy

El. náhled do územního plánu obce

Informace z aplikace Veřejný dálkový přístup k datům RÚIAN (VDP)

Měření v katastrální mapě (na adrese <https://www.nahlizenidokn.cuzk.cz>)

Aplikační portál Marushka

Podklady dostupné na cuzk.cz

Zákon č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) ve znění zákona č. 237/2020 Sb.

Publikace - Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. - Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016

Publikace - Petr Ort - Oceňování nemovitostí - Moderní metody a přístupy

Publikace - Petr Ort - Oceňování nemovitostí v praxi, Leges s.r.o., 2017

Publikace - Kolektiv autorů - Věcná břemena od A do Z, Linde Praha a.s., 2009

Publikace - Zbyněk Zazvonil - Odhad hodnoty nemovitostí, Ekopress 2012

### 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

### 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

**Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.:**

**§2, odst. 1, zákona 237/2020 Sb. zní:** „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

**§2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. zní:** „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 přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.**“

**§2, odst. 3, zákona 237/2020 Sb. zní:** „V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom



se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny".

**§2, odst. 4, zákona 237/2020 Sb. zní:** „Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

**§2, odst. 5, zákona 237/2020 Sb. zní:** „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška."

**Definice dle vyhlášky 488/2020 Sb.:**

**§1a, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní:** „Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní oblíbenosti."

**§1b, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní:** „Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávání, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován."





## 3. NÁLEZ

### 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze, z databáze společnosti OctopusPro s.r.o. a z databáze historie realitní inzerce.

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Ústecký, okres Louny, obec Veltěže, k.ú. Veltěže  
Adresa nemovité věci: Polní 85, 440 01 Veltěže

#### Vlastnické a evidenční údaje

Zdeňka Gavronská, Polní 85, 440 01 Veltěže, LV: 453, podíl 1 / 1

#### Dokumentace a skutečnost

Nebyly shledány rozpory mezi dokumentovaným a skutečným stavem nemovitostí.

#### Místopis

Obec Veltěže leží administrativně v okrese Louny a náleží pod Ústecký kraj. Rozkládá se asi sedm kilometrů východně od Loun. Trvalý pobyt na území této menší vesnice má úředně hlášeno cca 400 obyvatel. Vesnice Veltěže leží v průměrné výšce 200 metrů nad mořem.

V současné době v obci funguje prodejna potravin a knihovna. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci i veřejný vodovod. V roce 2011 byla uvedena do provozu čistička odpadních vod.

Z místních spolků lze jmenovat Jednotku sboru dobrovolných hasičů Veltěže, která má v obci dlouholetou tradici. Pravidelně se zúčastňují různých hasičských soutěží a společně s obcí organizují akce pro děti a dospělé, např. pálení čarodějnic, dětský den, oslavu konce prázdnin, rozsvícení vánočního stromku aj.

Pro využití volného času je v obci k dispozici sportovní a dětské hřiště. Hřiště pro děti bylo nově zbudováno a zpřístupněno 1. září 2009.

Další sportovní aktivitou, kterou lze v naší obci využít, jsou koně. Jezdecký klub Exkalibur Veltěže byl založen v dubnu 2008 spolu s počátkem budování rodinné farmy pro chov a výcvik sportovních koní. Hlavní náplní klubu je výuka jízdy na koni, rekreační a relaxační ježdění.



Statistické údaje

Statut: Obec

Počet částí: 1

Katastrální výměra: 468 ha

Počet obyvatel: 407

Pošta: Ne

Škola: Ne

Zdravotnické zařízení: Ne

Policie: Ne

Kanalizace (ČOV): Ano

Vodovod: Ano

Plynofikace: Ano

Zdroj: <https://mesta.obce.cz/>

Oceňované nemovitosti se nacházejí při místní obslužné komunikaci - ulice Polní. Zastávka autobusu leží ve vzdálenosti necelých 100 metrů, železniční zastávka ve vzdálenosti 1,6 km.

### Situace

Typ pozemku:  zast. plocha  ostatní plocha  orná půda  
 trvalé travní porosty  zahrada  jiný

Využití pozemků:  RD  byty  rekr.objekt  garáže  jiné

Okolí:  bytová zóna  průmyslová zóna  nákupní zóna  
 ostatní

Přípojky:  /  voda  /  kanalizace  /  plyn  
veř. / vl.  /  elektro  telefon  dálkové vytápění

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):  MHD  železnice  autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):  dálnice/silnice I. tř.  silnice II.,III.tř.

Poloha v obci:  okrajová část - zástavba RD

Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

### Přístup přes pozemky

1029/1

Obec Veltěže, Perucká 73, 44001 Veltěže

### Celkový popis nemovité věci

Obhlídka nemovitostí byla provedena pouze zvenčí z okolních veřejně přístupných míst. Povinná obdržela dne 4.11.2024 doporučený dopis o místním šetření, na místo se však nedostavila, oceňované nemovitosti nezpřístupnila a neposkytla znalci žádnou součinnost. Pozemky jsou oplocené, stavba rodinného domu č.p. 85 je ve stavu nedokončené rekonstrukce. Na pozemku parc.č. St. 100 jsou pozůstatky vedlejších staveb, které jsou v současné době odstraňovány (na dvoře stojí kontejner naplněný stavební sutí).

Jedná se o pravděpodobně nepodsklepenou jednopodlažní zděnou stavbu zastřešenou sedlovým krovem s novější taškovou krytinou. Dům je zděný z cihelného, případně smíšeného zdiva na kamenné podezdívce, stavba je v nedávné době opatřena novou fasádou pravděpodobně se zateplením, není však dokončena finální povrchová úprava. Stavební otvory jsou nově osazeny plastovými okny i novými vstupními dveřmi. Stav ostatních konstrukčních prvků nebylo možno ověřit. Nebylo možno ověřit ani vnitřní vybavení, předpokládám ho standardní, z inženýrských sítí



je viditelná pouze přípojka elektřiny a plynu, v obci je dostupná i vodovod a kanalizace. Napojení sítí nebylo zjišťováno.

Stavba je na základě vnější obhlídky v dobrém technickém stavu, vyžaduje však dokončení rekonstrukce.

Pozemky parc.č. St. 100 a 284/11 jsou v jednotném funkčním celku se stavbou rodinného domu a slouží jako zastavěná plocha a nádvoří a zahrada.

Podlahovou plochu rodinného domu pro účely stanovení obvyklé ceny odhaduji na základě zastavěné plochy domu a počtu nadzemních podlaží.

**Součástí ocenění je i příslušenství nemovitých věcí, tedy přípojky inženýrských sítí pokud existují, trvalé porosty, oplocení včetně vrat a vrátek, zbytky vedlejší stavby. Ostatní příslušenství nebylo možné zjistit.**

## Rizika

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je 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

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce

Komentář: Oceňované nemovitosti jsou zatíženy věcnými právy (zástavní práva exekutorská, zástavní práva z rozhodnutí správního orgánu).

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV 453 pro k.ú. Veltěže existuje soubor omezení vlastnického práva (zahájení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti). To však vzhledem k účelu posudku (pro exekuční řízení) nepovažuji za závady právní povahy a není s nimi v tomto posudku uvažováno.

Kompletní zápisy o věcných právech a o exekučních řízeních - viz příložený LV 453.

Veškerá tato omezení nejsou ve výsledné ceně zohledněna, na nemovitost je pohlíženo jako na prostou všech omezení.



### **3.4. Obsah**

#### **Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

1. Rodinný dům č.p. 85
2. Pozemky na LV 453

#### **Obsah ocenění na tržních principech**

##### **1. Porovnávací hodnota**

- 1.1. Rodinný dům č.p. 85 včetně pozemků - vše na LV 453 pro k.ú. Veltěže

##### **2. Hodnota pozemků**

- 2.1. Pozemky na LV 453 v k.ú. Veltěže





## 4. POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro stanovení konkrétního postupu znalce jsou východiskem obecné metodické postupy a konkrétní volba způsobu posouzení, která závisí na konkrétním zadání znaleckého posudku.

### 4.2. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění:	Polní 85 440 01 Veltěže
LV:	453
Kraj:	Ústecký
Okres:	Louny
Obec:	Veltěže
Katastrální území:	Veltěže
Počet obyvatel:	407
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	<b>2 129,00 Kč/m<sup>2</sup></b>

#### Koeficienty obce

##### Název koeficientu

	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
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  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 521,00 \text{ Kč/m}^2$

#### Oceňovací předpis

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

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se	V	0,00



spoluvl. podílem na pozemku		
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 - Bez vlivu na cenu.	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,826}$$

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

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

### Index polohy

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

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

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

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



Koeficient  $pp = I_T * I_P = 0,859$

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

Koeficient  $pp = I_T * I_P = 1,040$

## 1. Rodinný dům č.p. 85

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústecký kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	100 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2015
Základní cena ZC (příloha č. 24):	3 073,- Kč/m <sup>3</sup>

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. NP: = 87,00 m<sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	87,00 m <sup>2</sup>	2,90 m

### Obestavěný prostor

1. NP:	(87)*(2,90)	=	252,30 m <sup>3</sup>
zastřešení:	0,8*87+3,1/2*87	=	204,45 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	<u>456,75 m<sup>3</sup></u>

### Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	87,00 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	87,00 m <sup>2</sup>
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	1,00

### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota 1	I	0,00
5. Napojení na síť (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: lokální vytápění el. nebo plynem,	II	-0,04
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: minimálního rozsahu	II	-0,03
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m <sup>2</sup>	II	0,00



11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m <sup>2</sup> do 800 m <sup>2</sup> celkem	II	0,00
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stavby 9 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (9 + 15) = \mathbf{0,880}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,880 = \mathbf{0,696}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

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

### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 3\,073,- \text{ Kč/m}^3 * 0,696 = 2\,138,81 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 456,75 \text{ m}^3 * 2\,138,81 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 1,040 = 1\,015\,977,53 \text{ Kč}$$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 015 977,53 Kč**

## 2. Pozemky na LV 453

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

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

**Celkový index I = I<sub>T</sub> \* I<sub>O</sub> \* I<sub>P</sub> = 1,000 \* 1,000 \* 1,040 = 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 <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
-----------	---------------------------------	-------	-------	--------------------------------





**§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek**

§ 4 odst. 1	521,-	1,040	541,84
-------------	-------	-------	--------

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 100	214	541,84	115 953,76
§ 4 odst. 1	zahrada	284/11	124	541,84	67 188,16
Stavební pozemky - celkem			338		<b>183 141,92</b>

**Pozemky na LV 453 - cena zjištěná celkem = 183 141,92 Kč**

**Tržní ocenění majetku****1. Porovnávací hodnota****1.1. Rodinný dům č.p. 85 včetně pozemků - vše na LV 453 pro k.ú. Veltěže****Oceňovaná nemovitá věc**

<b>Užitná plocha:</b>	65,00 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	456,75 m <sup>3</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	87,00 m <sup>2</sup>
<b>Výměra pozemku:</b>	338,00 m <sup>2</sup>

**Srovnatelné nemovité věci:**

<b>Název:</b>	<b>Realizovaný prodej č. 1</b>
<b>Lokalita:</b>	Boženy Němcové 65, Veltěže, okres Louny
<b>Popis:</b>	Informace o transakci: Řízení (KN): V-2162/2024-507 Kupní smlouva: (85874158010) Cena transakce: 2 320 000 Kč Podání: 23. 7. 2024 Nemovitosti na listině Informace o stavbě: Konstrukce: Cihla, smíšené. Dokončení stavby: 1997 Typ stavby: budova s č.p. Způsob využití: rodinný dům Počet jednotek: 1 Počet podlaží: 2 Podlahová plocha : 137 m <sup>2</sup> Zastavěná plocha: 100 m <sup>2</sup> Je výtah?: ne Způsob vytápění: Jiné LV stavby (KN): 83 Počet vlastníků stavby: 1

V-2162/2024-507 (LISTINY)  
Listina ID:85874158010  
LV: 83 k.ú.: 779857



STAVBA: Boženy Němcové 65, Veltěže, okr. Louny (rodinný dům) 137 m<sup>2</sup>

PARCELA: st.15/2 (zast. plocha a nádv.), kú: Veltěže 130 m<sup>2</sup>

Pozemek: 130,00 m<sup>2</sup>

Užitná plocha: 137,00 m<sup>2</sup>

Zastavěná plocha: 100,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny 1,00

K2 Velikosti objektu - větší 1,20

K3 Poloha 1,00

K4 Provedení a vybavení 1,00

K5 Celkový stav 1,00

K6 Vliv pozemku - menší 1,30

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00



Zdroj: <https://ikarus21.cz/>

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 23.7.2024	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
2 320 000	137,00	16 934	1,56	26 417

**Název:** Realizovaný prodej č. 2  
**Lokalita:** Smetanova 143, Veltěže, okres Louny  
**Popis:** Informace o transakci:  
Řízení (KN): V-1328/2024-507  
Kupní smlouva: (84679350010)  
Cena transakce: 2 920 000 Kč  
Podání: 7. 5. 2024  
Nemovitosti na listině  
Informace o stavbě:  
Konstrukce: Cihla, smíšené.  
Dokončení stavby: 1945  
Typ stavby: budova s č.p.  
Způsob využití: rodinný dům  
Počet jednotek: 2  
Počet podlaží: 1  
Podlahová plocha (odhad): 180 m<sup>2</sup>  
Zastavěná plocha: 276 m<sup>2</sup>  
Je výtah?: ne  
Způsob vytápění: Centr. v budově  
LV stavby (KN): 50  
Počet vlastníků stavby: 2  
  
Kupní sml.:V-1328/2024-507 (LISTINY)  
Listina ID:84679350010  
LV: 50 k.ú.: 779857

STAVBA: Smetanova 143, Veltěže, okr. Louny (rodinný dům) 180 m<sup>2</sup>

PARCELA: st.151 (zast. plocha a nádv.), kú: Veltěže 366 m<sup>2</sup>

PARCELA: 968/45 (zahradka), kú: Veltěže 100 m<sup>2</sup>



**Pozemek:** 466,00 m<sup>2</sup>  
**Užitná plocha:** 180,00 m<sup>2</sup>  
**Zastavěná plocha:** 276,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu - větší	1,30
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav - horší	1,10
K6 Vliv pozemku - větší	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: <https://ikarus21.cz/>

<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
k 7.5.2024	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
2 920 000	180,00	16 222	1,29	20 926

**Název:** Realizovaný prodej č. 3  
**Lokalita:** Wolkerova 109, Černčice, okres Louny  
**Popis:** Informace o transakci:  
Řízení (KN): V-1688/2024-507  
Kupní smlouva: (85217642010)  
Cena transakce: 2 000 000 Kč  
Podání: 10. 6. 2024  
Nemovitosti na listině  
Informace o stavbě:  
Konstrukce: Nezjištěno  
Dokončení stavby:  
Typ stavby: budova s č.p.  
Způsob využití: rodinný dům  
Počet jednotek: 1  
Počet podlaží: 1  
Podlahová plocha (odhad): 77 m<sup>2</sup>  
Zastavěná plocha: 118 m<sup>2</sup>  
Je výtah?: ne  
Způsob vytápění: Nezjištěno  
LV stavby (KN): 429  
Počet vlastníků stavby: 1

V-1688/2024-507 (LISTINY)  
Listina ID:85217642010  
LV: 429 k.ú.: 620041

Plocha  
STAVBA: Wolkerova 109, Černčice, okr. Louny (rodinný dům)  
77 m<sup>2</sup>  
PARCELA: st.109 (zast. plocha a nádv.), kú: Černčice u Loun 272 m<sup>2</sup>  
PARCELA: 348/69 (zahrada), kú: Černčice u Loun 266 m<sup>2</sup>



**Pozemek:** 538,00 m<sup>2</sup>  
**Užitná plocha:** 77,00 m<sup>2</sup>  
**Zastavěná plocha:** 118,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny 1,00  
K2 Velikosti objektu - nepatrně větší 1,05  
K3 Poloha 1,00  
K4 Provedení a vybavení 1,00  
K5 Celkový stav 1,00  
K6 Vliv pozemku - větší 0,80  
K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00



Zdroj: <https://ikarus21.cz/>

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>c</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
k 10.6.2024 2 000 000	77,00	25 974	0,84	21 818

**Název:** Realizovaný prodej č. 4  
**Lokalita:** Žižkova 8, Černčice, okr. Louny  
**Popis:** Informace o transakci:  
Řízení (KN): V-1908/2024-507  
Kupní smlouva: (85510549010)  
Cena transakce: 1 800 000 Kč  
Podání: 27. 6. 2024  
Nemovitosti na listině  
Informace o stavbě:  
Konstrukce: Cihla, smíšené.  
Dokončení stavby: 1919  
Typ stavby: budova s č.p.  
Způsob využití: rodinný dům  
Počet jednotek: 1  
Počet podlaží: 1  
Podlahová plocha (odhad): 62 m<sup>2</sup>  
Zastavěná plocha: 95 m<sup>2</sup>  
Je výtah?: ne  
Způsob vytápění: Centr. v budově

V-1908/2024-507 (LISTINY)  
Listina ID:85510549010  
LV: 1061 k.ú.: 620041

Plocha		
STAVBA:	Žižkova 8, Černčice, okr. Louny (rodinný dům)	62 m <sup>2</sup>
PARCELA:	st.28 (zast. plocha a nádv.), kú: Černčice u Loun	130 m <sup>2</sup>
<b>Pozemek:</b>	130,00 m <sup>2</sup>	
<b>Užitná plocha:</b>	62,00 m <sup>2</sup>	
<b>Zastavěná plocha:</b>	95,00 m <sup>2</sup>	





**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - menší	1,30
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: <https://ikarus21.cz/>

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 27.6.2024	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>c</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
1 800 000	62,00	29 032	1,30	37 742

**Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:**

Hodnota nemovitosti byla stanovena na základě provedené komparativní analýzy.

Pro porovnání byly zvoleny nemovitosti se skutečně realizovanými prodejními cenami.

Minimální jednotková porovnávací cena	20 926 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	26 726 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	37 742 Kč/m <sup>2</sup>

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

Průměrná jednotková cena	26 726 Kč/m <sup>2</sup>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	65,00 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>1 737 190 Kč</b>

**2. Hodnota pozemků****2.1. Pozemky na LV 453 v k.ú. Veltěže****Porovnávací metoda****Přehled srovnatelných pozemků:**

**Název:** Porovnávaná nemovitost č. 1  
**Lokalita:** Pod Lesem 198, Slavětín nad Ohří, Slavětín, Louny, Ústecký kraj, Severozápad, 43909, Česká republika  
**Popis:** Prodej zasíťovaného stavebního pozemku 950m<sup>2</sup>, Slavětín nad Ohří Nabízíme k prodeji zasíťovaný stavební pozemek o výměře 950m<sup>2</sup> v okrajové části městyse Slavětín, lokalitě "Pod lesem". Jedná se o rovinný pozemek na jehož hranici se nachází přípojky elektřiny a plynovodu v integrovaných přístavcích, dále je k dispozici obecní kanalizace a vodovod. Pozemek je určen k zastavění rodinným domem s maximálním podílem zpevněných ploch 40% o jednom nadzemním podlaží s obytným podkrovím. Slavětín se nachází v Českém středohoří, je zde obchod, hostinec, zdravotní středisko a pošta. V blízkém okolí se nachází Bytinský les, řeka Ohře a další.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,95
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00



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 <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>C</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
3 515 000	1 000	3 515,00	0,95	3 339,25
			<b>Váha:</b>	<b>1</b>

**Název: Porovnávaná nemovitost č. 2**

**Lokalita:** Aloise Jiráska 202, Slavětín nad Ohří, Slavětín, Louny, Ústecký kraj, Severozápad, 43909, Česká republika

**Popis:** Prodej stavebního pozemku 832 m<sup>2</sup> s mobilheimem 46 m<sup>2</sup>, Aloise Jiráska, Slavětín v exkluzivním zastoupení majitelů nabízím k prodeji stavební pozemek o výměře 832 m<sup>2</sup> v obci Slavětín v okrese Louny v Ústeckém Kraji. Pozemek se nachází na okraji obce v sousedství vesnické zástavby rodinných domů. Podle platného územního plánu je pozemek určen k obytné zástavbě. Na parcelu jsou přivedeny veškeré inženýrské sítě - plyn, voda, elektřina, kanalizace. Přístup je z obecní asfaltové silnice. Na pozemku se nachází velice pěkný mobilní dům, který je součástí prodeje. Cena mobilheimu je ve výši 750.000,- Kč a není zahrnuta v inzerované ceně. Dispozice domu 3+kk o rozloze 46 m<sup>2</sup>, který je uzpůsoben k celoročnímu pobytu. Mobilheim je celkově zateplený a obložený dřevem. Jednoduchá okna jsou vyměněna za vakuová dvojitá. Podlahovou krytinou je PVC linoleum. Dispoziční řešení: zádveří, obývací pokoj s kuchyňským koutem, 2 ložnice, koupelna se sprchovým koutem, umyvadlem a toaletou, větší ložnice má vlastní toaletu s umyvadlem. Kuchyně je vybavena kuchyňskou linkou se dřezem, plynovým sporákem a plynovou troubou. Vytápění je zajištěno plynovým kotlem, případně lze využít kamna na tuhá paliva s rozvodem do radiátorů. Mobilheim je dále vybaven klimatizací. Na pozemku se dále nachází krytý přístřešek pro auto a chatka na zahradní nářadí. Pozemek je celkově oplocen s posuvnou vjezdovou bránou na dálkové ovládání. V obci Slavětín je obchod s potravinami, mateřská školka, zdravotní středisko, hostinec, pošta. Veškerá další občanská vybavenost se nachází v 8 km vzdáleném okresním městě Louny.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,95
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
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 <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>C</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
2 700 000	832	3 245,19	0,95	3 082,93
			<b>Váha:</b>	<b>1</b>

**Název: Porovnávaná nemovitost č. 3**

**Lokalita:** Blšany u Loun 313, Louny, Ústecký kraj, Severozápad, 44001, Česká republika

**Popis:** Prodej pozemku k bydlení, 820 m<sup>2</sup>, Blšany u Loun, Na kamení Nabízíme Vám prodej



pozemku o velikost 820 m<sup>2</sup>, dle územního plánu obce je určen k výstavbě rodinného domu, v obci Blšany u Loun. Parcela se nachází v zastavěné části obce. Pozemek je částečně oplocený. Stavební povolení je vyhotovené, můžete tedy hned stavět. Na pozemku jsou přivedeny veškeré IS. Plyn je na hranici pozemku. Příjezdová cesta k pozemku je obecní a zpevněná. V místě je veškerá občanská vybavenost (obchody, pošta, MHD), vzdálená od města Louny pouhé 4 km.

#### Koeficienty:

redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,95
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
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 <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>C</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
3 675 000	820	4 481,71	0,95	4 257,62
			<b>Váha:</b>	<b>1</b>

#### Název: Porovnávaná nemovitost č. 4

**Lokalita:** Husova 342, Černčice u Loun, Černčice, Louny, Ústecký kraj, Severozápad, 43901, Česká republika

**Popis:** Prodej, Pozemky - zahrady, 451 m<sup>2</sup> - Černčice Nabízíme Vám ke koupi chatu s pozemkem v osobním vlastnictví. Nachází se v Černčicích u Loun v zahrádkářské kolonii. Zahrada o celkové rozloze 451 m<sup>2</sup> je promyšleně založená, nabízí Vám pěkné místo k rekreačním účelům a pěstování zeleniny. Je udržovaná, osázena ovocnými, okrasnými stromy a keři (ostružiny, maliny, hroznové víno, jahody, ořech..). Nachází se zde zahradní jezírko s okrasnými rybami, které potěší váš zrak, ale také působí uklidňujícím dojmem. Dále se zde nachází skleník, nádrže na dešťovou vodu, dvě plechové dílny na nářadí. Dispozice chaty je 1+kk, o rozloze 16 m<sup>2</sup>. Chata je v udržovaném a obytném stavu, je vybavena k okamžitému užívání. Dispozičně řešeno kuchyň, pokoj a chodba s úložným prostorem. Kuchyň je vybavena kuchyňskou linkou. Možnost napojení na bojler. Suché WC a venkovní sprcha z rákosí. Podél chaty je umístěna pergola se zavedenou elektřinou, s plně krytou střechou a pevnou podlahou, s letní kuchyní. Posezení je praktické a pohodlné, vhodná pro odpolední siestu, letní stolování, večerní grilování anebo zahradní party. Na pozemku je přivedena užitková voda a je zde možnost roznést řád do chaty. Dojezd do Loun cca 5 min.

#### Koeficienty:

redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,95
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
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 <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>C</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
990 000	451	2 195,12	0,95	2 085,36
			<b>Váha:</b>	<b>1</b>



Minimální jednotková porovnávací cena	2 085,36 Kč/m <sup>2</sup>
Jednotková porovnávací cena - aritmetický průměr	3 191,29 Kč/m <sup>2</sup>
Jednotková porovnávací cena - vážený průměr	3 191,29 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	4 257,62 Kč/m <sup>2</sup>

#### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotková cena pozemku byla stanovena na základě provedené komparativní analýzy obdobných volných (nezastavěných) pozemků v dané lokalitě.

Pro porovnání byly zvoleny nemovitosti nabízené k prodeji na současných realitních portálech.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
zastavěná plocha a nádvoří	st 100	214	3 191,29		682 936
zahrada	284/11	124	3 191,29		395 720
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>338</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>1 078 656</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rodinný dům č.p. 85	1 015 978,- Kč
2. Pozemky na LV 453	183 142,- Kč

**Zjištěná cena - celkem: 1 199 120,- Kč**

slovy: Jeden milion jedno sto devadesát devět tisíc jedno sto dvacet Kč

<b>Cena zjištěná dle cenového předpisu</b>	<b>1 199 120 Kč</b>
--	---------------------

slovy: Jeden milion jedno sto devadesát devět tisíc jedno sto dvacet Kč

#### Rekapitulace ocenění na tržních principech

##### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 85 včetně pozemků - vše na LV 453 pro k.ú. Veltěže	1 737 190,- Kč
--	----------------

##### 2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky na LV 453 v k.ú. Veltěže	1 078 656,- Kč
---------------------------------------	----------------

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>1 737 190 Kč</b>
<b>Hodnota pozemku</b>	<b>1 078 656 Kč</b>

<b>Obvyklá cena</b>	<b>1 700 000 Kč</b>
---------------------	---------------------

slovy: Jeden milion sedm set tisíc Kč





### **Silné stránky**

Provedená rekonstrukce, klidné bydlení v malé obci s dobrou dostupností okresního města.

### **Slabé stránky**

Nutno dokončit rekonstrukci a venkovní úpravy.

### **Komentář ke stanovení výsledné ceny**

---

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

Odůvodnění rozdílu mezi cenou zjištěnou a obvyklou cenou:

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně, a jelikož ceny nemovitých věcí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenou zjištěnou a cenami tvořenými na základě tržní porovnávací metody. Zároveň statisticky vyhodnocovaná data, která jsou využívána pro ocenění dle oceňovacího předpisu, nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.) a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

Cena zjištěná podle oceňovacího předpisu neodpovídá tržní realitě a uvažuje se bez vlivu na výsledné určení obvyklé ceny. Obvyklou cenu stanovuji na základě výsledků dle porovnávací metody.



## **5. ODŮVODNĚNÍ**

### **5.1. Interpretace výsledků analýzy**

Byla vypočtena zjištěná cena a byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze realizovaných cen Katastru nemovitostí, z inzertní databáze a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

### **5.2. Kontrola postupu**

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru, nebyly zjištěny.



## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

**Zadaná odborná otázka:**

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí - rodinného domu č.p. 85 postaveného na pozemku parc.č. St. 100 a pozemků parc.č. St. 100 a parc.č. 284/11, vše v katastrálním území Veltěže, obec Veltěže, okres Louny se všemi součástmi a příslušenstvím.

**Odpověď na odbornou otázku:**

Obvyklá cena nemovitostí - rodinného domu č.p. 85 postaveného na pozemku parc.č. St. 100 a pozemků parc.č. St. 100 a parc.č. 284/11, vše v katastrálním území Veltěže, obec Veltěže, okres Louny se všemi součástmi a příslušenstvím činí

**Obvyklá cena**

**1 700 000 Kč**

slovy: Jeden milion sedm set tisíc Kč

### 6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

Znalec si vyhrazuje právo na úpravu nebo změnu odborného stanoviska, pokud vyjdou najevo nové skutečnosti, které nebyly nebo nemohly být znalci známy v době zpracování tohoto znaleckého posudku.

## SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí - LV 453	10
Kopie katastrální mapy	2
Fotodokumentace ze dne 18.11.2024	1
Mapa oblasti	1
Povodňová mapa	1
Obsílka	1



## Konzultant a důvod jeho příbrání

Bez přizvaných konzultantů

## Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalečné účtuji dokladem č. 105/2024.

## Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Plzni ze dne 27.10.2010 pod č.j. Spr 1380/2010 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 091233/2024.

V Praze 03.12.2024



*Križáková*  
Ing. Jitka Križáková  
Kpt. Stránského 985  
198 00 Praha 9





# PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

## č: 091233/2024

počet stran A4 v příloze:

---

Výpis z katastru nemovitostí - LV 453	10
Kopie katastrální mapy	2
Fotodokumentace ze dne 18.11.2024	1
Mapa oblastí	1
Povodňová mapa	1
Obsílka	1

