

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 019482/2024

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně věcí nemovitých – pozemku parc.č.st. 6/2, součástí pozemku parc.č.st. 6/2 je stavba rodinného domu č.p. 62, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Dobroměřice, obec Dobroměřice, okres Louny, zapsáno na listu vlastnictví č. 116.

Znalec:	Ing. Tomáš Chalupa	
Adresa:	Nebovidy 191, 664 48 Moravany u Brna	
IČ: 44906935	telefon: +420602540324	e-mail: chalupa@cenyodhady.cz
		www.cenyodhady.cz
DIČ: CZ6911225552	datová schránka: 55qtfhk	
Číslo posudku v evidenci znalce:	287/2024	

Zadavatel:	LB dražby a.s.
Adresa:	Příkop 188/29, 60200 Brno

OBVYKLÁ CENA

3 000 000 Kč

Počet stran: 31

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 28.2.2024

Vyhotoveno: V Brně 1.3.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně věcí nemovitých pro účely veřejné dobrovolné dražby zapsaných na LV č. 116 pro k.ú. Dobroměřice ze dne 28.2.2024 a to k datu místního šetření, tj. k 28.2.2024.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých pro účely veřejné dobrovolné dražby.

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

Zadavatel předal znalci veškeré potřebné podklady a informace pro vypracování znaleckého posudku. Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 28.2.2024 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro vytvoření srovnávací databáze byly dohledány a vybrány srovnatelné reprezentanti z vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců, ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informací o kupních cenách ze sbírky listin byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné ceny.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Výpis z Katastru nemovitostí, LV č. 116, k.ú. Dobroměřice vyhotoveno dne 28.2.2024 dálkovým přístupem.
- Kopie z katastrální mapy pro k.ú. Dobroměřice vyhotovená z nahlížení do KN.
- Vlastní databáze věcí nemovitých a databáze spolupracujících znalců.
- Místní šetření provedené zhotovitelem ocenění Ing. Tomášem Chalupou dne 28.2.2024.
- Fotodokumentace pořízená při místním šetření dne 28.2.2024.
- Mapa obce a okolí.
- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 254/2019 Sb. zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 121/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 26/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník.
- Informace, podklady a sdělení poskytnutá zástupcem objednatele posudku.
- Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří, realitních novin a internetového serveru (reality.cz, sreality.cz, nemovitosti.cz, ikarus21.cz, valuo.cz).
- Informace získané z internetového serveru: www.mapy.cz, www.cuzk.cz a z dalších veřejných zdrojů.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdroj dat je věrohodný, jedná se o kopie kupních smluv uložených ve veřejném seznamu.

Obecné předpoklady a omezující podmínky provedení ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění věcí nemovitých zapsaných na LV č. 116 ze dne 28.2.2024 pro k.ú. Dobroměřice vše se všemi součástmi a příslušenstvím bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- a) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné ceny.

- b) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenesé právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- c) Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného případu a bylo vypracováno pro účely veřejné dobrovolné dražby.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklou cenou

Ocenění je provedeno obvyklou cenou, která je definována v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění, kde je v § 2 tohoto zákona definováno, že cena obvyklá vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

§ 2

Způsoby oceňování majetku a služeb

(1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

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

(3) 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.

(4) 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 jednájí vzájemně nezávisle.

(5) 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.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o

účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Použité zkratky

Níže jsou vedeny významné zkratky, se kterými se lze setkat v předkládaném znaleckém posudku. Pokud se v textu nacházejí i jiné méně časté zkratky, tak tyto jsou průběžně v textu definovány a to v místě jejich prvního výskytu. Dále jsou v ocenění používány běžné zkratky měny a výměr, identifikačního čísla apod.

VB – věcné břemeno

KN – katastr nemovitostí

KP – katastrální pracoviště

KM - katastrální mapa

k.ú. – katastrální území

č.p. – číslo popisné

parc.č. – parcelní číslo

ÚP – územní plán

GP – geometrický plán

LV - list vlastnictví

ČR – Česká republika

NOZ - nový občanský zákoník, zákon č. 89/2012 Sb.

MČ – městská část

NS – nájemní smlouva

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě zadání byla nejprve provedena prohlídka předmětných nemovitých věcí se zaměřením a provedením fotodokumentace. Následovalo samotné zpracování, kdy ve vlastní databázi, v databázi realizovaných prodejů spolupracujících znalců, z informací o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informací o kupních cenách ze sbírky listin byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné ceny.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pro ocenění cenou obvyklou je použita porovnávací metoda. Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými nemovitými věcmi, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé. Jako podklady byly použity údaje z databáze realizovaných prodejů spolupracujících znalců, informace o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informace o kupních cenách ze sbírky listin. Získána data o srovnatelných objektech byla zpracována do tabulek ve srovnávací metodě ocenění.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Ústecký, okres Louny, obec Dobroměřice, k.ú. Dobroměřice
Adresa nemovité věci: Nádražní 62, 440 01 Dobroměřice

Dokumentace a skutečnost

Znalci nebyla při místním šetření předložena žádná dokumentace.

Místopis

Předmětem ocenění je rodinný dům č.p. 62 situovaný v obci Dobroměřice, v její zastavěné části, severovýchodním směrem od centrální části obce, v rovinatém terénu při místní zpevněné komunikaci ul. Nádražní. Dům je řadový, pravidelného půdorysného tvaru, nepodsklepený, s jedním nadzemním podlažím a s obytným podkrovím pod sedlovou střechou, s menším dvorem přístupným přes rodinný dům. V okolí oceňovaných věcí nemovitých se nachází residenční zástavba, železniční stanice, sportoviště a v docházkové vzdálenosti centrální část obce. Věci nemovité jsou tedy tvořeny rodinným domem č.p. 62 se všemi součástmi a příslušenstvím a pozemkem parc.č.st. 6/2.

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
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

577/1

Obec Dobroměřice

Celkový popis nemovité věci

Popis rodinného domu:

Jedná se o řadový rodinný dům, pravidelného půdorysného tvaru, nepodsklepený, s jedním nadzemním podlažím a s obytným podkrovím pod sedlovou střechou.

Stavebně konstrukční charakteristika:

Základové konstrukce jsou betonové s částečnou izolací proti zemní vlhkosti, svislé nosné konstrukce jsou smíšené (cihla, kotovice, kámen), stropy jsou rovné, krov je dřevěný, střecha je sedlová, krytina je tašková, klempířské konstrukce jsou pozinkované, fasáda je zateplená se strukturovanou omítkou, sokl je upraven, vnitřní povrchy jsou vápenné, vnitřní obklady jsou dřevěné v koupelně a u kuchyňské linky, schodiště je dřevěné s PVC povrchem. Okna jsou plastová a střešní v podkroví, dveře jsou dřevěné, vstupní plastové, podlahy jsou dlážděné a plovoucí, vytápění objektu je pomocí elektrických přímotopů, ohřev TUV je pomocí boileru (umístěném pod schodištěm), je provedeno napojení na elektroinstalaci (elektroinstalace je 230/400 V), veřejný vodovod, kanalizaci a plyn (*poznámka: funkčnost inženýrských sítí nebyla ověřena*), bleskosvod není instalován. Vnitřní hygienické vybavení tvoří: vana, umyvadlo, splachovací WC vše umístěné dohromady, v kuchyni je sporák se sklokeramickou deskou, ostatní vybavení: standardního charakteru.

Dispoziční řešení a užitná plocha:

Podlaží	Popis	Výměra v m ²
1.NP	zádveří	1,14
	chodba	6,18
	kuchyně	12,58
	pokoj	8,65
	koupelna s WC	8,36
Podkroví	pokoj	15,82
	pokoj	23,61
	chodba	2,82
	schodiště	4,68
		83,84

Poznámka: užitná plocha rodinného domu byla zaměřena (užitné plochy jednotlivých místností) při místním šetření leaserovým měřidlem.

Užitná plocha:

Celková užitná plocha rodinného domu činí 83,84 m².

Stáří a opotřebení:

Dle získaných informací (dle Katastru nemovitostí, RÚIAN) pochází původní rodinný dům z roku 1919, v průběhu životnosti byl částečně modernizován a upravován, poslední celková svépomocná rekonstrukce rodinného domu proběhla dle informací získaných od sousedů v roce 2016. Současný stavebně technický stav domu je na průměrné úrovni s mírně zanedbanou údržbou, k datu ocenění je rodinný dům neužívaný.

Příslušenství

Příslušenství rodinného domu nebylo zjištěno.

Popis pozemku

Jedná se o rovinatý pozemek zapsaný v Katastru nemovitostí na LV č. 116. Pozemek parc.č.st. 6/2 je zastavěn rodinným domem č.p. 62 s dvorem. Dle platného územního plánu obce je pozemek umístěn v stabilizované ploše BI - plochy bydlení individuální. Pozemek je s napojením na veškeré inženýrské sítě (*poznámka: funkčnost inženýrských sítí nebyla ověřena*).

Součásti pozemků

Součástí pozemků jsou:

Venkovní úpravy:

Jedná se zejména o zpevněné plochy, oplocení a přípojky inženýrských sítí včetně všech součástí a příslušenství.

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

Komentář: Jiná další práva a závady s nemovitými věcmi spojená nebyla zjištěna.

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

Komentář: V současné době na výpise z Katastru nemovitostí LV č. 116 ze dne 28.2.2024 pro k.ú. Dobroměřice v oddíle B1 – věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B, v oddíle C - věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů a v oddíle D – poznámky a další obdobné údaje jsou zapsána: zástavní právo smluvní (viz. příloha znaleckého posudku).

Na omezení uvedené na LV č. 116, tj. na zástavní právo smluvní není při tomto ocenění brán zřetel.

Ostatní rizika: nejsou

- NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Na základě informací získaných od objednatele posudku není na oceňovaných věcech nemovitých k datu ocenění uzavřena žádná nájemní smlouva.

3.4. Obsah

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Určení reálných obchodovatelných cen porovnáním je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitostmi a jejich inzerovanými resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech výše uvedených souvislostí a zásad. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a (podle zadání) uvedení buď odhadnuté ceny nebo rozmezí, v němž by se přiměřená cena měla pohybovat.

Pokud je možno provést srovnání nejméně se třemi obdobnými objekty shodných vnějších i vnitřních charakteristických znaků, porovnání jejich velikosti, polohy, jejich využití, technického stavu nemovitosti a jejich inzerovaných resp. realizovaných cen, určí znalec srovnávací cenu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí. Údaje o srovnávacích objektech musí být v odhadu (posudku) podrobně uvedeny včetně pramene, odkud byly získány.

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje nemovitostí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na druh lokality a dané využití. Jako porovnávací parametry byly zvoleny realizované ceny a následně bylo provedeno porovnání jako celku.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

Poloha nemovitostí

vzdálenost od center měst či obcí

vzdálenost od hlavních komunikačních tahů

přístup k silničním či železničním trasám

Využitelnost nemovitostí

stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak předimenzovanost

účel staveb a možnost adaptace na jiné využití

kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy

možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí

omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

Vlastnické vztahy a zátěžová břemena

stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost

předkupní práva, věcná břemena, zástavní práva, soudní spory (např. restituční spory)

Situace na realitním trhu

celkové trendy v prodeji nemovitostí, prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě

Zpravidla se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace.

4.2. Ocenění

Ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům

Oceňovaná nemovitá věc

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje nemovitých věcí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na polohu, vybavení, velikost. Jako porovnávací parametry byly zvoleny realizované ceny rodinných domů přepočtené na 1 m² užité plochy domu a následně porovnání jako celku.

Užitná plocha: 83,84 m²

Plocha pozemku: 86,00 m²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient větší než 1. Jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

K jednotlivým koeficientům

Koeficient redukce pramene ceny

Tento koeficient cenu upravuje dle zdroje (pramene) ceny. Jednotlivé zdroje pro ceny porovnávacích reprezentantů mohou a zpravidla mají různou odchylku od skutečně realizované ceny. Pokud máme k dispozici přímo prodejní ceny, bude tento koeficient roven 1,00.

Koeficient velikosti

U daného typu prostor je důležitým faktorem velikost a i dispoziční uspořádání.

Koeficient polohy

Koeficient polohy má zásadní význam pro hodnotu jak pro residenční nemovitosti, tak i pro komerční nemovitosti. Předpokládá se výběr obdobné polohy pro daný typ prostor. V případě srovnávacího reprezentantu s méně žádaným či výhodným umístěním pro daný typ než oceňovaný je koeficient nižší než jedna.

Koeficient stav a vybavení

V daném koeficientu se vzájemně mezi vzorkem srovnávacím a oceňovaným hodnotí vybavenost, tj. provedení, technický stav konstrukcí, materiálové řešení, standard vybavení např. zařizovacími předměty pro daný typ prostor a velikost. V případě vzorku srovnávacího horšího než oceňovaný je koeficient nižší než jedna. U vzorků provedení přibližně totožných, resp. v případě, že není přesně známo provedení srovnávacího vzorku, je tento koeficient roven jedné.

Koeficient přístupu /podlaží

V daném koeficientu se vzájemně mezi vzorkem srovnávacím a oceňovaným hodnotí přístup, tj. u bytů patro, výtah, bezbariérový přístup apod. V případě objektu srovnávacího horšího než oceňovaný je koeficient nižší než jedna. U vzorků provedení přibližně totožných, resp. v případě, že není přesně známo provedení srovnávacího vzorku, je tento koeficient roven jedné.

Koeficient jiné

V případě koeficientu jiné záleží na zpracovateli, které kritérium zvolí pro své hodnocení. V případě vzorku srovnávacího má horší využití vzhledem k zvolenému kritériu, horší než oceňovaný je koeficient nižší než jedna. U vzorků zařazením přibližně totožných, resp. v případě, že není přesně známo zařazení srovnávacího reprezentanta, je tento koeficient roven jedné.

Úvaha zpracovatele ocenění

Kritérium slouží pro uplatnění vlivů, jež nejsou obsaženy v koeficientech výše uvedených. Přitom je třeba mít jednoznačně stanoveno, zda se zde uplatní rizika, nebo se vzorek ocení jako bezrizikový a rizika se jen uvedou v ocenění nebo se zohlední v tomto kritériu jejich vliv na hodnotu. Možná rizika jsou např. zástavní právo, předkupní právo, věcná břemena, zajištění přístupu a příjezdu, zátopová oblast, výskyt radonu, ochranná pásma apod..

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům
Lokalita:	Bezručova 802, Louny
Popis:	Nabízíme exkluzivně k prodeji polořadový, rodinný dům nacházející se v rezidenční části města Louny, na okraji Kotěrovy kolonie, v ulici Bezručova. Dům je umístěn u uliční čáry na pozemku obdélníkového půdorysu o celkové výměře 403 m ² s převážující východo – západní orientací. Dům je přízemní s částečně obytným podkrovím (v části podkroví vybudována chodba a ložnice, v druhé části půdní úložný prostor) a je částečně podsklepený. Dispozičně je dům řešen jako 2+1 s příslušenstvím, přízemí: zádveří, vstupní chodba, toaleta, koupelna se sprchovým koutem, kuchyně, obývací pokoj, podkroví: chodba, ložnice, půdní prostor. Napojení na IS: plyn, elektrická energie 230 + 400 V, voda z veřejného řádu, obecní kanalizace. Střecha nad hlavní částí RD je sedlová s dřevěným krovem, krytina pálená taška, nad ložnicí v podkroví střecha pultová s plechovou krytinou, centrální vytápění pomocí plynového kotle, deskové radiátory, ohřev vody elektrickým bojlerem instalovaným v koupelně, okna plastová s izolačním dvojsklem. Dům byl průběžně udržován a modernizován. Za domem se nachází zpevněná vydlážděná plocha umožňující venkovní posezení, při severní hranici pozemku je umístěna stavba bývalých chlívků, na kterou navazují zděné kůlny. Za vedlejšími stavbami se rozprostírá prosluněná rovinatá zahrádka, částečně zatravněná, s okrasnými záhony, keři a ovocnými stromy. Na zahrádce umístěn altánek a bouda na nářadí. Nabízený rodinný dům poskytuje vhodnou alternativu k bydlení v

panelovém domě s dostatkem soukromí a krásnou zahrádkou přímo u domu. Vedlejší stavby a přístavba zádveří nejsou zakresleny v katastrální mapě. Vzhledem ke skutečnosti, že nebyl předložen PENB, uvádíme třídu energetické náročnosti G.

Podlaží: 1.NP/Podkroví

Dispozice: 2+1

Typ stavby: zděná

Pozemek: 403,00 m²

Užitná plocha: 85,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej (05/2023)	1,02
K2 Velikosti objektu - obdobná velikost	1,00
K3 Poloha - o něco lepší poloha	0,99
K4 Provedení a vybavení - obdobné provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav - obdobný celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - parkování	1,00



Zdroj: valuo.cz, KN, V-1320/2023-507

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m ²]
k 05/2023	[m ²]	Kč/m ²	K _c	
3 200 000	85,00	37 647	0,96	36 141

Název: Rodinný dům

Lokalita: Nová 232, Lenešice

Popis: Nabízíme k prodeji rohový rodinný dům s celkovou výměrou pozemku 131 m² v centru obce Lenešice. Jedná se o přízemní stavbu, částečně podsklepenou, dispozičně řešenou jako 2+1. Dům je určený ke kompletní modernizaci. Je napojený na obecní vodovod, plyn a elektrickou energii. Odpady jsou svedeny do jímky s přepadem do obecní kanalizace. Vytápění lokální plynovými topidly. Z centrální chodby nalevo vstup do kuchyně, za kterou se nachází spíž s koupelnou a toaletou, napravo vstup do obývacího pokoje, za kterým se nachází ložnice, dále se z chodby dostaneme do sklepa, na prostornou půdu a na malý dvorek. V obci se nachází veškerá občanská vybavenost, Louny centrum 5 km, nájezd na budoucí dálnici D7 směr Praha a Chomutov 4 km. Vzhledem ke skutečnosti, že nemáme k dispozici PENB, uvádíme třídu energetické náročnosti budovy G. Více informací v RK.

Podlaží: 1.PP/1.NP/Podkroví

Dispozice: 2+1

Typ stavby: zděná

Pozemek: 131,00 m²

Užitná plocha: 80,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej (08/2023)	1,02
K2 Velikosti objektu - obdobná velikost	1,00
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - horší provedení a vybavení	1,20
K5 Celkový stav - horší celkový stav	1,20
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	0,98
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - parkování	1,00



Zdroj: valuo.cz, KN, V-2125/2023-507

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m ²]
k 08/2023	[m ²]	Kč/m ²	K _c	
1 750 000	80,00	21 875	1,44	31 500

Název:	Rodinný dům				
Lokalita:	Krátká 135, Peruc				
Popis:	Venkov, klid, široká vybavenost, slušná dopravní dostupnost - to jsou hlavní přednosti tohoto domu, který však může být využíván i jako chata či chalupa. Jsou zde přípojky obecního vodovodu a elektřiny. Dům není ničím zatížený, nemá právní vady, stojí na vlastním pozemku. Městys Peruc má 2300 obyvatel a díky tomu i opravdu kompletní vybavenost - školka, škola, lékař, restaurace... Pro bližší informace mě neváhejte kontaktovat.				
Podlaží:	1.NP/2.NP				
Dispozice:	2+1				
Typ stavby:	zděná				
Pozemek:	240,00 m ²				
Užitná plocha:	60,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej (01/2024)					1,00
K2 Velikosti objektu - menší velikost					0,99
K3 Poloha - horší poloha					1,05
K4 Provedení a vybavení - horší provedení a vybavení					1,20
K5 Celkový stav - horší celkový stav					1,20
K6 Vliv pozemku - větší pozemek					0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - parkování					1,00
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m²]	
k 01/2024	[m ²]	Kč/m ²	K_c		
1 665 000	60,00	27 750	1,42	39 405	



Zdroj: valuo.cz, KN, V-35/2024-507

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že daný typ věci nemovitých v dané lokalitě a čase je obchodovatelný v rozmezí 31 500,- až 39 405,- Kč/m² užitné plochy objektu, průměrnou hodnotou je 35 682,- Kč/m² užitné plochy objektu. Obvyklá cena stanovená porovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující prodej, zejména polohu, velikost a poptávku realitního trhu, pro zadané nemovité věci navržena jako průměrná, tj. na 35 682,- Kč/m² užitné plochy objektu.

Minimální jednotková porovnávací cena	31 500 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	35 682 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	39 405 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	35 682 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	83,84 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 991 579 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům 2 991 578,90 Kč

Porovnávací hodnota po zaokrouhlení	3 000 000 Kč
--	---------------------

Silné stránky

- lokalita vhodná k bydlení
- dobré napojení do okresního města
- rodinný dům po rekonstrukci

Slabé stránky

- menší pozemkové zázemí
- mírně zanedbaná údržba
- absence vlastního parkování
- k datu ocenění nevyužíváno

Obvyklá cena**3 000 000 Kč**

slovy: Třimiliony Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro daný případ je zvolena metoda porovnávací na 1 m² užité plochy rodinného domu a následně porovnání jako celku. Při posuzování daného případu vycházím z porovnání trhu v dané lokalitě nebo v blízkém okolí. Jedná se o řadový rodinný dům s menším pozemkovým zázemím, po rekonstrukci s dobrou dostupností do okresního města. Obdobné rodinné domy se v současné době v této či obdobných lokalitách obchodují průměrně.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Pro navržení výsledné obvyklé ceny byla použita srovnávací metoda v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku v platném znění č. 237/2020 Sb). Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich obvyklou cenu.

5.2. Kontrola postupu

V souladu s definicí obvyklé ceny byla výsledná obvyklá cena stanovena srovnáním minimálně tří realizovaných prodejů srovnatelných nemovitých věcí. Všichni vybraní reprezentanti byli shledáni srovnatelnými ve svých etalonech s oceňovanými nemovitými věcmi, zjištěná cena není na výslovnou žádost zadavatele použita. Kontrola postupu byla dále provedena v rámci odborné diskuze v okruhu spolupracujících znalců.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně věcí nemovitých pro účely veřejné dobrovolné dražby zapsaných na LV č. 116 pro k.ú. Dobroměřice ze dne 28.2.2024 a to k datu místního šetření, tj. k 28.2.2024.

Vzhledem ke stavu, velikosti, vybavení a funkčnímu využití objektu, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním objektům, právním vztahům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit určuji:

obvyklou cenu věcí nemovitých - pozemku parc.č.st. 6/2, součástí pozemku parc.č.st. 6/2 je stavba rodinného domu č.p. 62, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Dobroměřice, obec Dobroměřice, okres Louny, zapsáno na listu vlastnictví č. 116, vedeném u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, KP Louny podle tohoto znaleckého posudku zpracovaného za účelem stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých pro účely dobrovolné dražby k datu ocenění 28.2.2024, po zaokrouhlení na 3.000.000,- Kč (slovy: třímilióny korun českých).

Obvyklá cena**3 000 000 Kč**

slovy: Třímilióny Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

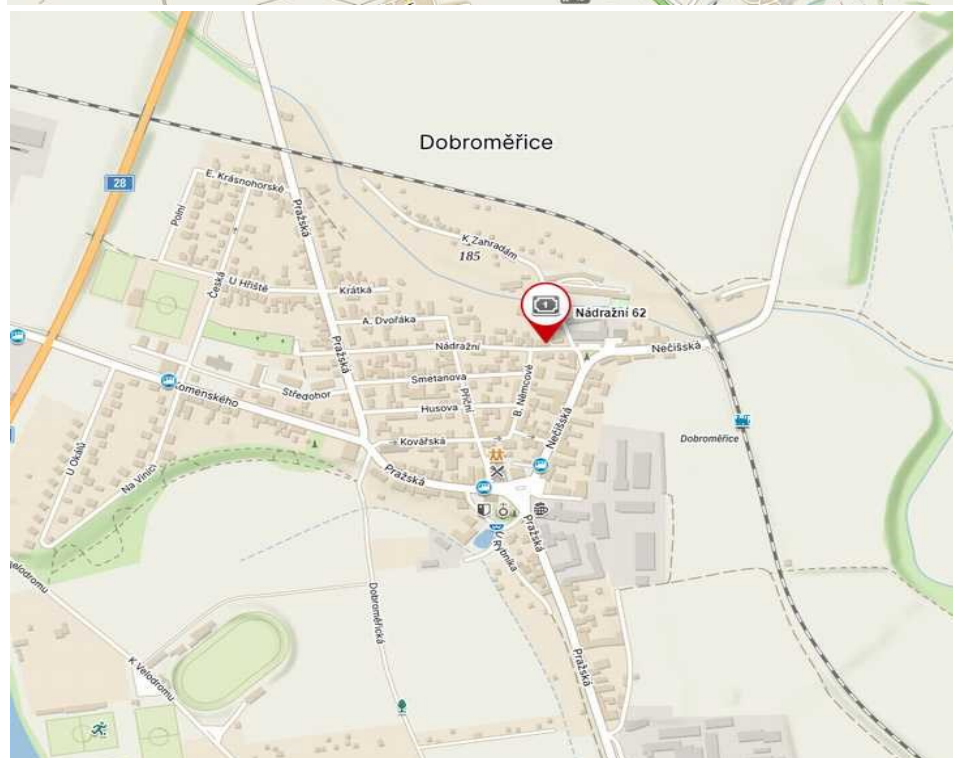
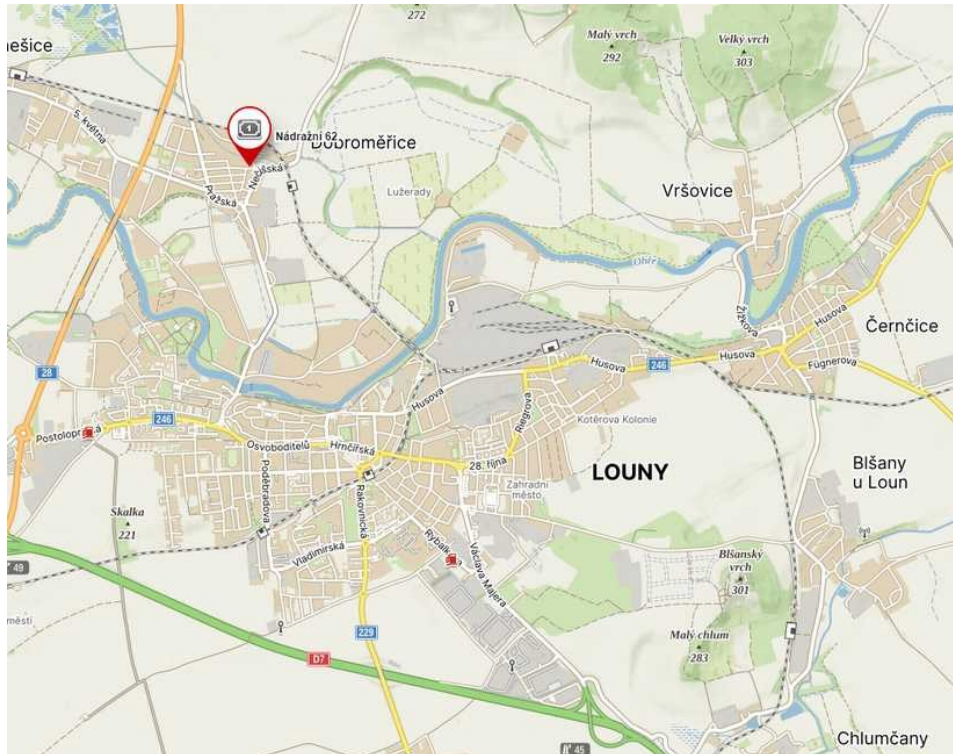
Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce. Reálně lze očekávat odchylky, které mohou v budoucnosti nastat z důvodu změny ekonomické situace na tuzemském i zahraničním trhu a změny v ekonomickém uspořádání eurozóny a to z důvodu situace od počátku roku 2020 v návaznosti na celosvětovou pandemii covid -19, tedy se změnou celkového makroekonomického vývoje české ekonomiky a z důvodu dalších potenciálních rizik vztahujících se k předmětu ocenění, si vyžadují časem odpovídající korekce jako je i energetická krize související s válkou na Ukrajině v počátku roku 2022. Závěr je jen pravděpodobný.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých.	1
Letecký snímek.	1
Fotodokumentace.	2
Výpis z katastru nemovitostí.	2
Kopie katastrální mapy.	1
Srovnatelné objekty.	6
Výřez z územního plánu obce.	1
Průkaz energetické náročnosti budovy.	3

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých



Letecký snímek



Fotodokumentace



Příjezdová komunikace k RD



Uliční pohled na RD



Chodba



Kuchyně



Koupelna s WC



Pokoj



Schodiště do podkroví



Pokoj v podkroví



Pokoj v podkroví



Dvorní pohled na RD



Dvůr za domem



Označení RD č.p.

LV č. 116

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 28.02.2024 00:00:00

Okres: CZ0424 Louny

Obec: 546861 Dobroměřice

Kat.území: 627356 Dobroměřice

List vlastnictví: 116

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
LeaseBack Invest s. r. o., Příkop 838/6, Zábrdovice, 60200 Brno	07377703	

B Nemovitosti

St.	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	6/2	86	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: Dobroměřice, č.p. 62, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 6/2					

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky ve výši 1 200 000 Kč včetně příslušenství na základě smlouvy o zápůjčce a budoucí pohledávky z titulu nároku na smluvní pokutu a úroku z prodlení pro případ porušení povinnosti k vrácení zápůjčky a vynaložených nákladů za předpokladu, že dluhy vzniknou nejpozději do 31.10.2027 a maximální částka dluhů nepřekročí částku 2 000 000 Kč

Oprávnění pro

Krejčí Lubomír Ing., Kpt. Nálepky 893/27, Nové Dvory, 67401 Třebíč, RČ/IČO: [REDACTED]

Povinnost k

Parcela: St. 6/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 02.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.11.2021 14:24:02. Zápis proveden dne 25.11.2021.

V-3998/2021-507

Pořadí k 03.11.2021 14:24

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 19.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.10.2021 11:14:27. Zápis proveden dne 16.11.2021.

V-3867/2021-507

Pro: LeaseBack Invest s. r. o., Příkop 838/6, Zábrdovice, 60200 Brno

RČ/IČO: 07377703

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

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

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.02.2024 00:00:00

Okres: **CZ0424 Louny** Obec: **546861 Dobroměřice**
Kat.území: **627356 Dobroměřice** List vlastnictví: **116**
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

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

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

Vyhotoveno: 01.03.2024 12:45:48

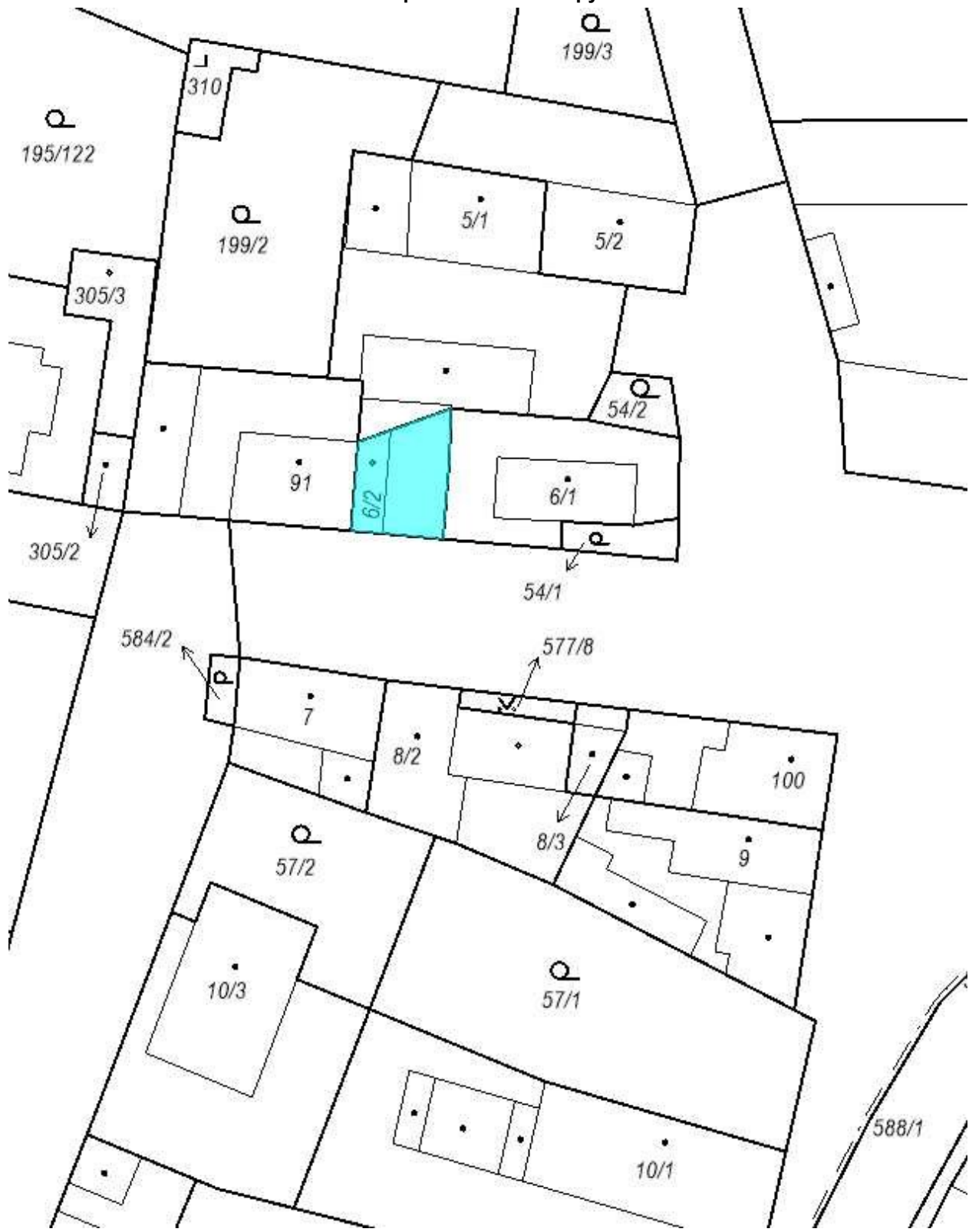
Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny, kód: 507.
strana 2

Kopie katastrální mapy



Srovnatelné objekty

Prodej domu

85 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Bezručova 802, 44001 Louny



Detail nabídky

#1237363



Typ nemovitosti:	dům
Podlahová plocha:	85 m ²
Dispozice:	
Plocha pozemku:	403 m ²
Celkem podlaží:	

Příslušenství:	Nic
Stav:	průměrný
GPS:	50.358527483276, 13.824376310752
Zadáno v:	15.05.2023
Číslo vkladu:	V-1320/2023-507

Popis nemovitosti

Nabízíme exkluzivně k prodeji polořádkový rodinný dům nacházející se v rezidenční části města Louny, na okraji Kotěrovky kolonie, v ulici Bezručova. Dům je umístěn u uliční čáry na pozemku obdélníkového půdorysu o celkové výměře 403 m² s převahující východo – západní orientací. Dům je přízemní s částečně obytným podkrovím (v části podkroví vybudována chodba a ložnice, v druhé části půdní úložný prostor) a je částečně podsklepený. Dispozičně je dům řešen jako 2+1 s příslušenstvím, přízemí: zádveří, vstupní chodba, toaleta, koupelna se sprchovým koutem, kuchyně, obývací pokoj, podkroví: chodba, ložnice, půdní prostor. Napojení na IS: plyn, elektrická energie 230 + 400 V, voda z veřejného řádu, obecní kanalizace. Střeška nad hlavní částí RD je sedlová s dřevěným krovem, krytina pálená taška, nad ložnicí v podkroví střeška pultová s plechovou krytinou, centrální vytápění pomocí plynového kotle, deskové radiátory, ohřev vody elektrickým bojlerem instalovaným v koupelně, okna plastová s izolačním dvojsklem. Dům byl průběžně udržován a modernizován. Za domem se nachází zpevněná vydlážděná plocha umožňující venkovní posezení, při severní hranici pozemku je umístěna stavba bývalých chlívků, na kterou navazují zděné kůlny. Za vedlejšími stavbami se rozprostírá prosluněná rovinatá zahrádka, částečně zatravněná, s okrasnými záhony, keří a ovocnými stromy. Na zahrádce umístěn altánek a bouda na nářadí. Nabízený rodinný dům poskytuje vhodnou alternativu k bydlení v panelovém domě s dostatkem soukromí a krásnou zahrádkou přímo u domu. Vedlejší stavby a přístavba zádveří nejsou zakresleny v katastrální mapě. Vzhledem ke skutečnosti, že nebyl předložen PENB, uvádíme třídu energetické náročnosti G. Další informace rádi poskytneme v RK nebo při osobní prohlídce. Doporučujeme.

Tomáš Chalupa, +420 602 540 324, chalupa@cernyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 01.03.2024

valuo

Prodej domu

85 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Bezručova 802, 44001 Louny



Detail nabídky

#1237363

Cenová historie 25.01.2023 - 21.04.2023 (85 d.)

	Zaznamenáno	Cena	Změna
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	15.05.2023	od 3,2 do 3,4 mil. Kč	
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	15.05.2023 (po 23 d.)	3 200 000 Kč Číslo řízení: V-1320/2023-507	-290 000 Kč (-8%)
+ Stažení inzerátu	21.04.2023 (po 28 d.)	3 490 000 Kč	
Zlevněno	24.03.2023 (po 58 d.)	3 490 000 Kč za nemovitost; v případě více zájemců si majitel vyhrazuje právo vybrat kupujícího dle zvolených kritérií	-260 000 Kč (-7%)
+ Vytvoření inzerátu	25.01.2023	3 750 000 Kč za nemovitost; v případě více zájemců si majitel vyhrazuje právo vybrat kupujícího dle zvolených kritérií	

Úprava koeficientem

Původní cena	Výsledná úprava ceny	Upravená cena
3 200 000 Kč 37 647 Kč/m ²	6.00 % tj. 192 000 Kč/m ²	3 392 000 Kč 39 906 Kč/m ²

Tomáš Chalupa, +420 602 540 324, chalupa@cenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 01.03.2024

valuo

Prodej domu

80 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Nová 232, 43923 Lenešice

**Detail nabídky**

#1326481



Typ nemovitosti:	dům	Příslušenství:	Nic
Podlahová plocha:	80 m ²	Stav:	před rekonstrukcí
Dispozice:		GPS:	50.37637467781, 13.768463347833
Plocha pozemku:	131 m ²	Zadáno v:	07.08.2023
Celkem podlaží:		Číslo vkladu:	V-2125/2023-507

Popis nemovitosti

Nabízíme k prodeji rohový rodinný dům s celkovou výměrou pozemku 131 m² v centru obce Lenešice. Jedná se o přízemní stavbu, částečně podsklepenou, dispozičně řešenou jako 2+1. Dům je určený ke kompletní modernizaci. Je napojený na obecní vodovod, plyn a elektrickou energii. Odpady jsou svedeny do jímky s přepadem do obecní kanalizace. Vytápění lokální plynovými topidly. Z centrální chodby nalevo vstup do kuchyně, za kterou se nachází spíž s koupelnou a toaletou, napravo vstup do obývacího pokoje, za kterým se nachází ložnice, dále se z chodby dostaneme do sklepa, na prostornou půdu a na malý dvorek. V obci se nachází veškerá občanská vybavenost, Louny centrum 5 km, naježd na budoucí dálnici D7 směr Praha a Chomutov 4 km. Vzhledem ke skutečnosti, že nemáme k dispozici PENB, uvádíme třídu energetické náročnosti budovy G. Více informací v RK.

Tomáš Chalupa, +420 602 540 324, chalupa@cenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 01.03.2024

valuo

Prodej domu

80 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Nová 232, 43923 Lenešice



Detail nabídky

#1326481

Cenová historie 14.06.2023 - 11.07.2023 (27 d.)

	Zaznamenáno	Cena	Změna
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	07.08.2023	od 1,7 do 1,8 mil. Kč	
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	07.08.2023 (po 26 d.)	1 750 000 Kč Číslo řízení: V-2125/2023-507	-350 000 Kč (-17%)
+ Stažení inzerátu	11.07.2023 (po 27 d.)	2 100 000 Kč	
+ Vytvoření inzerátu	14.06.2023	2 100 000 Kč za nemovitost	

Úprava koeficientem

Původní cena	Výsledná úprava ceny	Upravená cena
1 750 000 Kč 21 875 Kč/m ²	22.00 % tj. 385 000 Kč/m ²	2 135 000 Kč 26 688 Kč/m ²

Tomáš Chalupa, +420 602 540 324, chalupa@cenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 01.03.2024

valuo

Prodej domu

60 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Krátká 135, 43907 Peruc



Detail nabídky

#14.02795



Typ nemovitosti:	dům	Příslušenství:	Nic
Podlahová plocha:	60 m ²	Stav:	špatný
Dispozice:		GPS:	50.342633683247, 13.959435828441
Plocha pozemku:	260 m ²	Zadáno v:	08.01.2024
Celkem podlaží:		Číslo vkladu:	V-35/2024-507

Popis nemovitosti

Venkov, klid, široká vybavenost, slušná dopravní dostupnost - to jsou hlavní přednosti tohoto domu, který však může být využíván i jako chata či chalupa. Jsou zde přípojky obecního vodovodu a elektřiny. Dům není ničím zatížen, nemá právní vady, stojí na vlastním pozemku. Městys Peruc má 2300 obyvatel a díky tomu i opravdu kompletní vybavenost - školka, škola, lékař, restaurace... Pro bližší informace mě neváhejte kontaktovat.

Tomáš Chalupa, +420 602 540 324, chalupa@cenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 01.03.2024

valuo

Prodej domu

60 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Krátká 135, 43907 Peruc



Detail nabídky

#14.02795

Cenová historie 25.10.2023 - 31.10.2023 (5 d.)

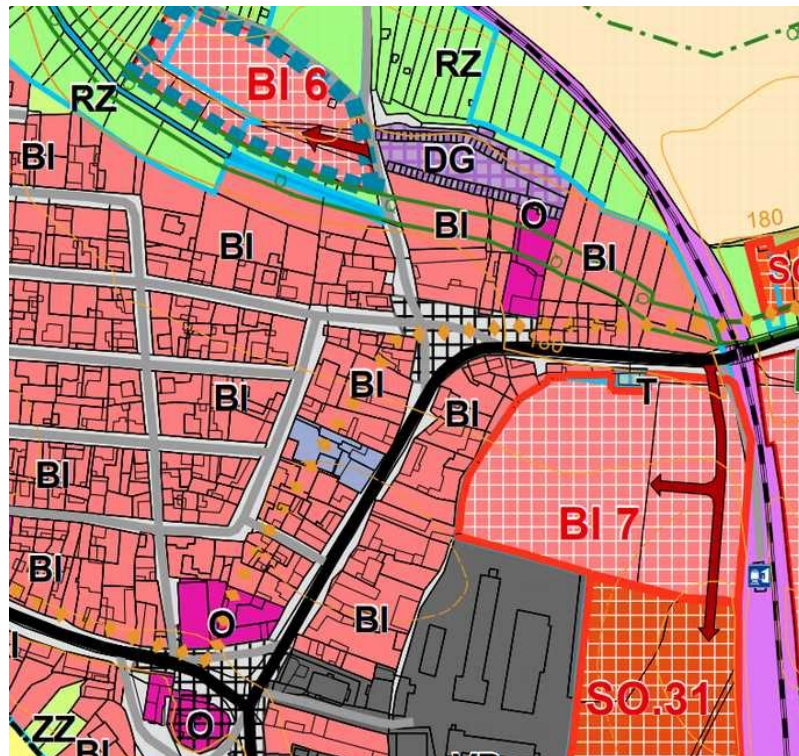
	Zaznamenáno	Cena	Změna
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	08.01.2024	od 1,6 do 1,7 mil. Kč	
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	08.01.2024 (po 68 d.)	1 665 000 Kč Číslo řízení: V-35/2024-507	-30 000 Kč (-2%)
+ Stažení inzerátu	31.10.2023 (po 6 d.)	1 695 000 Kč	
+ Vytvoření inzerátu	25.10.2023	1 695 000 Kč za nemovitost	

Tomáš Chalupa, +420 602 540 324, chalupa@cenyodhady.cz
















Zpracováno na Valuo.cz dne 01.03.2024

valuo

Výřez z územního plánu obce



Legenda

-  hranice obce
-  HVU_hranice_ID_polyline
-  zastavěné území
-  zastavitelné území
-  přestavbové území
-  změna kultury ZPF
-  ochranná zeleň
-  § 4 plocha bydlení individuální- BI
-  § 4 plocha hromadného bydlení- BH
-  § 5 plocha individuální rekreace - zahrádkářská osada- RZ
-  § 6 plocha občanského vybavení- O
-  § 6 plocha pro tělovýchovu a sport- OS
-  § 7 park, historická zahrada- ZP
-  § 7 veřejná pohřebiště a související služby- OH
-  § 7 veřejné prostranství- P

PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY


www.BudovyPrukaz.cz

PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

PODLE VYHLÁŠKY č. 78/2013 Sb.

RODINNÝ DŮM

Nádražní 62, 440 01 Dobroměřice

Energetický specialista:
Ing. Jan Kvasnička
ČKAIT 0300688, AT pozemní stavby
MPO č. oprávnění: 0855



Spolupráce:
Jiří Donát

Vedeno pod č. zakázky:
15-228-MD

www.BudovyPrukaz.cz

ArchEnergy s.r.o.

program ENERGETIKA

verze 3.3.1

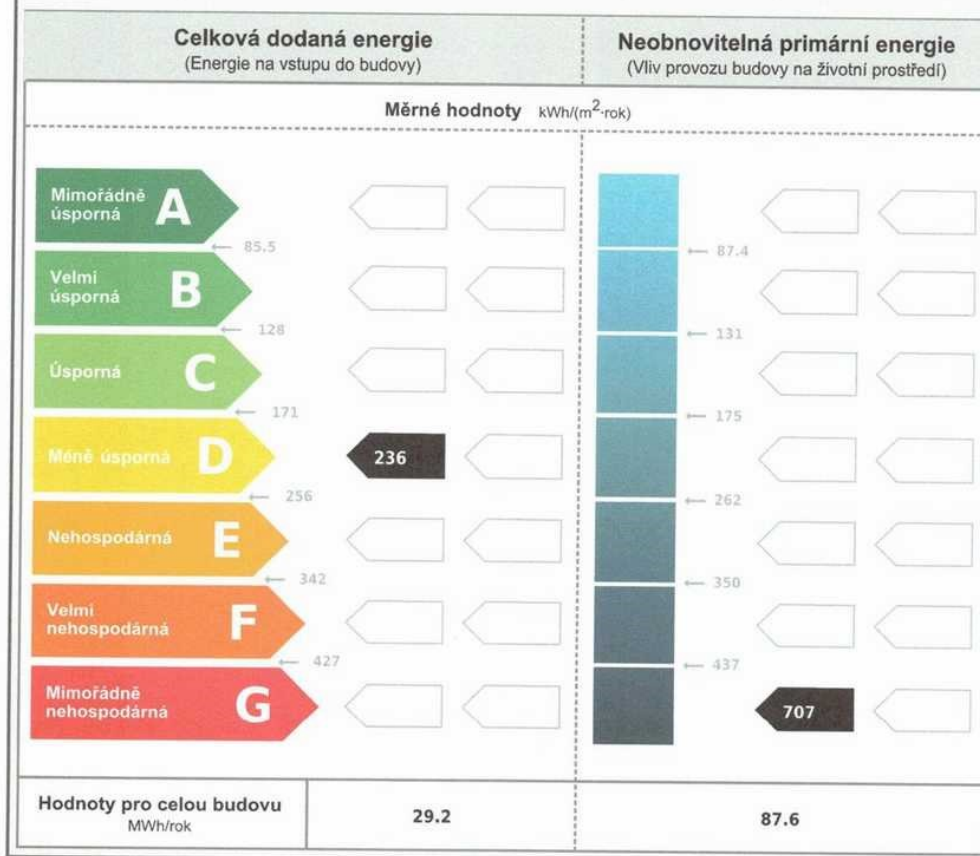
PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

vydaný podle zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, a vyhlášky č. 78/2013 Sb. o energetické náročnosti budov

Ulice, číslo: **Nádražní 62, k.ú. 627356,**
p.č. st.6/2
 PSČ, místo: **44001, Dobroměřice**
 Typ budovy: **Rodinný dům**
 Plocha obálky budovy: **261.47** m²
 Objemový faktor tvaru A/V: **0.72** m²/m³
 Celková energeticky vztázná plocha: **124** m²



ENERGETICKÁ NÁROČNOST BUDOVY



Software pro stavební fyziku firmy DEK a.s.

1

Průkaz energetické náročnosti budovy

program ENERGETIKA

verze 3.3.1

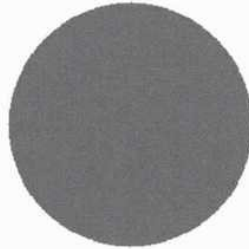
DOPORUČENÁ OPATŘENÍ

Opatření pro	Stanovena
Vnější stěny:	<input type="checkbox"/>
Okna a dveře:	<input type="checkbox"/>
Střechu:	<input type="checkbox"/>
Podlahu:	<input type="checkbox"/>
Vytápění:	<input type="checkbox"/>
Chlazení/klimatizaci:	<input type="checkbox"/>
Větrání:	<input type="checkbox"/>
Přípravu teplé vody:	<input type="checkbox"/>
Osvětlení:	<input type="checkbox"/>
Jiné:	<input type="checkbox"/>

Popis opatření je v protokolu průkazu a vyhodnocení jejich dopadu na energetickou náročnost je znázorněno šipkou
Doporučení

PODÍL ENERGO NOSITELŮ NA DODANÉ ENERGI

Hodnoty pro celou budovu [MWh/rok]



■ elektrická energie: 29.2

UKAZATELE ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

	Obálka budovy	Vytápění	Chlazení	Větrání	Úprava vlhkosti	Teplá voda	Osvětlení	
	U_{em} W/(m ² ·K)	Dílčí dodané energie					Měrné hodnoty kWh/(m ² ·rok)	
								
	0.64	209				23.6	2.8	
	Hodnoty pro celou budovu MWh/rok	25.9				2.9	0.4	

Zpracovatel: **Ing. Jan Kvasnička** Osvědčení č.: **0855**
 Kontakt: **Šumavská 24, 35002, Cheb** Vytvářeno dne: **25.5.2015**
726167782 / jan.kvasnicka@budovyprukaz.cz Podpis: _____



Konzultant a důvod jeho přibrání

K ocenění nebyl přizván konzultant.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně, znalečné účtuji dokladem č. faktura 22/2024.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 019482/2024.

V Brně 1.3.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Chalupa
Nebovidy 191
664 48 Moravany u Brna

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.14.3.