

# ZNALECKÝ POSUDEK

## č. 6229-233/2020

O ceně pozemku p.č.St.118, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 365 m<sup>2</sup>, jehož součástí je rodinný dům č.p.60 v obci Smilovice, místní část Újezd, včetně příslušenství a pozemku, p.č.391/13, zahrada, o velikosti 1301 m<sup>2</sup>, vše zapsáno na LV č.9 pro k.ú. Újezd u Luštěnic



**Objednatel znaleckého posudku:**

Eurodražby.cz a.s.  
Čimická 780/61  
181 00 Praha 8

**Účel znaleckého posudku:**

Stanovení obvyklé ceny k č.j.:  
KSPH68INS-1336/2020

**Dle 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. a č. 225/2017 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. a č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 20.12.2020 znalecký posudek vypracoval:**

Ing. Jan Šíma  
Hostkovice 46  
783 57 Tršice  
telefon: 602719124  
e-mail: [hon.sima@seznam.cz](mailto:hon.sima@seznam.cz)

Počet stran: 29 včetně titulního listu. Objednateli se předává v jednom vyhotovení.

V Tršicích 20.12.2020

# A. NÁLEZ

## 1. Znalecký úkol

stanovení obvyklé ceny pozemku p.č.St.118, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 365 m<sup>2</sup>, jehož součástí je rodinný dům č.p.60 v obci Smilovice, místní část Újezd, včetně příslušenství a pozemku, p.č.391/13, zahrada, o velikosti 1301 m<sup>2</sup>, vše zapsáno na LV č.9 pro k.ú. Újezd u Luštěnic. Ocenění se provádí jako aktualizace vlastního ZP.

## 2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům  
Adresa předmětu ocenění: Újezd 60  
294 42 Smilovice  
LV: 9  
Kraj: Středočeský  
Okres: Mladá Boleslav  
Obec: Smilovice  
Katastrální území: Újezdec u Luštěnic  
Počet obyvatel: 711

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 770,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### **Koeficienty obce**

<u>Název koeficientu</u>	<u>č.</u>	<u>P<sub>i</sub></u>
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 422,00 \text{ Kč/m}^2$

### **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 18.5.2020 za přítomnosti znalce a vlastníka nemovitosti.

### **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

- LV č.9 pro k.ú. Újezd u Luštěnic
- kopie snímku katastrální mapy
- mapa oblasti
- statistické údaje o obcích ČR
- vlastní ZP č.6088-92/2020

### **5. Vlastnické a evidenční údaje**

Ondřej Hora, Újezd 60, 294 42 Smilovice, LV: 9, podíl 1 / 1  
odpovídají skutečnosti

### **6. Dokumentace a skutečnost**

prohlídkou bylo zjištěno, že přístavba RD a dřevěná kůlna nejsou zakresleny v KM.

### **7. Celkový popis nemovité věci**

Oceňovaná nemovitost je samostatně stojící objekt rodinného domu, částečně podsklepený (není podlaží-nížká SV), s jedním nadzemním podlažím a podkrovím. Je zděný, střecha je sedlová s krytinou z betonové tašky, bleskosvod není instalován, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Fasáda je břizolitová a chybějící. Okna jsou plastová, vnitřní dveře jsou plné a prosklené, podlahy jsou z dlažby, betonu, laminátu. WC je splachovací. Koupelna je s vanou, umyvadlo. Kuchyň je s linkou, plynový sporák. Vytápění je ústřední, plynový kotel. Teplá voda je z boileru.

Dispozičně jde o byt 3+1. Objekt je napojen na elektřinu, vodu ze studny a veřejný vodovod, kanalizaci a plyn. Dům je starý nejméně 80. roků, v posledních 10 letech byla prováděna modernizace, zatím ještě nedokončena. Stav objektu je podprůměrný. Celkové vybavení je průměrné. U domu se dále nachází rozestavěná garáž a objekt dřevěné kůlny.

## **8. Základní pojmy a metody ocenění**

### **Ocenění podle cenového předpisu**

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

### **Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)**

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

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

### **Stanovení tržní hodnoty**

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

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

### **Metoda věcné hodnoty**

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

### **Metoda výnosová**

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice". Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

### **Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)**

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

## **9. Obsah znaleckého posudku**

### 1. Pozemky s rodinným domem

#### 1.1. Oceňované pozemky

#### 1.2. Rodinný dům

## **B. ZNALECKÝ POSUDEK**

### **Oceňovací předpis**

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 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. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
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: Negativní - insolvenční řízení	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,661}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,020}$$

## Index polohy

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

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P<sub>i</sub></u>
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: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samoty)	IV	-0,02
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, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
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 dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{1,020}$$

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. Pozemky s rodinným domem

### 1.1. pozemky

#### Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku  $v_p = 1\,666,00\text{ m}^2$

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

$$R = (200 + 0,8 * 1\,666,00) / 1\,666,00 = \mathbf{0,920}$$

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = \mathbf{1,020}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{1,020}$

#### Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,020 * 1,000 * 1,020 = \mathbf{1,040}$$



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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>					
§ 4 odst. 1	422,-	1,040		438,88	
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.118	365	438,88	
	Redukční koeficient R = 0,920			403,77	147 376,05
§ 4 odst. 1	zahrada	391/13	1 301	438,88	
	Redukční koeficient R = 0,920			403,77	525 304,77
Stavební pozemky - celkem			1 666		<b>672 680,82</b>

### 1.2. Rodinný dům

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Středočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	80 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2010
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 358,- Kč/m <sup>3</sup>

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.PP:		=	5,50 m <sup>2</sup>
1.NP:	5,88*13,85+5,88*4,43+3,56*4,08	=	122,01 m <sup>2</sup>
podkroví:	5,88*13,85	=	81,44 m <sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	5,50 m <sup>2</sup>	1,80 m
1.NP:	122,01 m <sup>2</sup>	2,83 m
podkroví:	81,44 m <sup>2</sup>	2,60 m

### Obestavěný prostor

spodní stavba:	5,5*1,8	=	9,90 m <sup>3</sup>
vrchní stavba:	5,88*13,85*4,24+5,88*4,43*(2,55+3,58)/2+3,5=		478,15 m <sup>3</sup>
	6*4,08*(3,06+4,24)/2		
zastřešení:	81,44*2,55/2	=	103,84 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	<b>591,89 m<sup>3</sup></b>

### Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	122,01 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	208,95 m <sup>2</sup>
Podlažnost: ZP / ZP1 = 1,71		

### 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: na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné	I	-0,08
3. Tloušťka obvod. stěn: více jak 45 cm	III	0,03
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00

7. Zákł. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m <sup>2</sup>	III	0,10
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m <sup>2</sup> celkem	III	0,01
12. Kriterium 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 stáří upraven o + **0,10** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stavby 10 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (10 + 15) = \mathbf{0,875}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,975 = \mathbf{0,953}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = \mathbf{1,020}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{1,020}$

## Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 2\,358,- \text{ Kč/m}^3 * 0,953 = 2\,247,17 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 591,89 \text{ m}^3 * 2\,247,17 \text{ Kč/m}^3 * 1,020 * 1,020 = 1\,383\,812,58 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,383\,812,58 \text{ Kč}}$$

## Pozemky s rodinným domem – rekapitulace

$$\mathbf{1.1. Pozemky:} \quad \mathbf{672\,680,82 \text{ Kč}}$$

---


$$\text{Pozemky s rodinným domem - zjištěná cena celkem} = \mathbf{2\,056\,493,40 \text{ Kč}}$$

## **C. REKAPITULACE**

1. Pozemky s rodinným domem	2 056 493,40 Kč
1.1. Oceňované pozemky	672 680,82 Kč
1.2. Rodinný dům	1 383 812,60 Kč
	<hr/>
	= 2 056 493,40 Kč

**Výsledná cena - celkem:** **2 056 493,40 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **2 056 490,- Kč**

slovy: Dvamilionypadesátšesttisícčtyřistadevadesát Kč

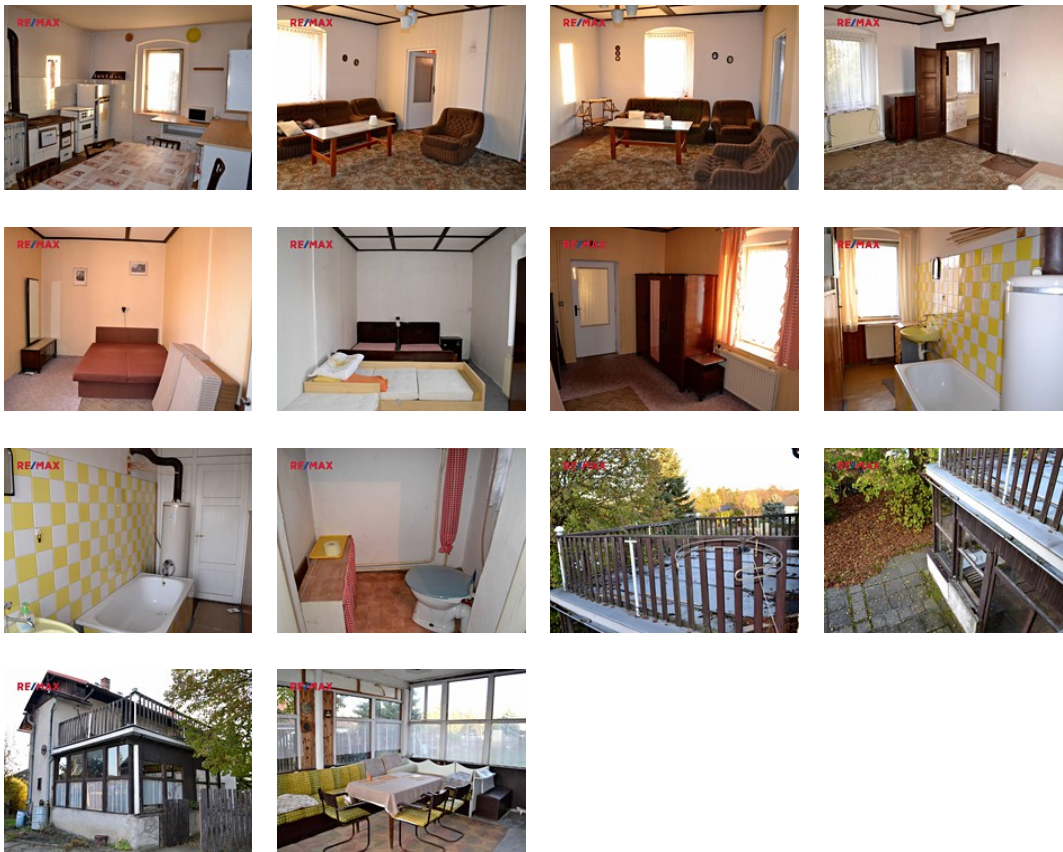
# Závěr :

Závady, vážnoucí na nemovitosti:

Veškeré závady jsou podrobně rozepsány na příloženém LV č.9 pro k.ú. Újezd u Luštěnic k datu 18.12.2020. Tyto závady budou prodejem nemovitosti vymazány z KN, proto obvyklou cenu nemovitosti neovlivňují.

Porovnání s obdobnými nemovitostmi :





rodinný dům v obci Charvátce, který býval počátkem 20. století letním rodinným sídlem Thurn Taxisů. Dům je vhodný i jako dvougenerační. V přízemí se samostatným vchodem se nachází byt o dispozici 2+1, WC, v je chodbě sprchový kout s umyvadlem. Přes přístavbu zasklené zimní terasy vede 2. vchod do domu, kterým se dostaneme do 1.patra. Zde je byt o dispozici 3+1, WC a koupelna s vanou a vstup na půdu. V suterénu se nachází prostorný sklep se starým nefunkčním kotlem na tuhá paliva. Po celém domě jsou nové elektrorozvody v mědi, dále staré rozvody topení a radiátory. Teplu zajišťují kamna na tuhá paliva. Komín je 14 let nový, ale bez vložky. Teplou vodu v přízemí zajišťuje bojler. Voda je čerpána z vlastní studny, ale před domem je možno se napojit na vodu obecní i kanalizaci a plyn. Nyní je odkanalizováno septikem (nerez cisterna). Částí domu vede prasklina způsobená výměnou oken při chybějícím věnci. Nutno ukotvit. Dům je okamžitě obyvatelný, což je výhodou, že rekonstrukci lze provádět "za provozu". Požadovaná cena 2.390.000,- Kč, tj. 11.950,- Kč/m<sup>2</sup> včetně kompletního realitního a právního servisu.







prodej domku o dispozici 2+kk v obci Pěčice. Dispozice domu: chodba, místnosti s kamny na tuhá paliva, ve které se nachází špajz, kde by mohla být kuchyň spojena s jídelnou a ve vedlejší místnosti obývací pokoj, s půdy je možnost udělat další podkrovní pokoje. Na pozemku je studna , WC je chemické, příští rok se bude dělat v obci kanalizace. Električka je již v mědi, topení je řešeno kamny na tuhá paliva, místnosti mají již odizolované podlahy. Dále se na pozemku nachází zánovní zděná stavba s garáží a dílnou ( stáří výstavby je 8. let ), nad těmito prostory je možnost vybudovat taktéž podkrovní místností. Dům je v klidné části obce a zahrada poskytuje soukromí, nedaleko je dětské hřiště, hospůdka. Dobrá dostupnost: Jabkenice - 3km, Mladá Boleslav - 13km, Dobruška - 5km. Požadovaná cena 2 599 000 Kč za nemovitost , tj.16.987,- Kč/m<sup>2</sup>.





vesnický rodinný dům s rozsáhlým pozemkem o celkové výměře 2 184 m<sup>2</sup> v širším centru obce Krchleby u Nymburka. Součástí domu je i původní hospodářská část, stavebně navazující na obytnou a samostatně stojící dílna. Konstrukce domu umožňuje zbudování podkroví , případně i dvougenerační bydlení. Občanská vybavenost v obci ZŠ, MŠ, obchody, restaurace, OÚ, hřiště, koupaliště ap.). Dostupnost nákupních center, nemocnice, středních škol a všech důležitých úřadů je v bývalém okresním městě Nymburk, vzdáleném 7 km po hlavní silnici I/38. Obec Krchleby je vzdálena 25 km od Mladé Boleslavi a asi 35 minut jízdy autem od Prahy. Požadovaná cena 2 690 000 Kč za nemovitost, včetně provize, tj.22.797,- Kč/m<sup>2</sup>.

Průměrná jednotková cena činí 17.245,- Kč/m<sup>2</sup>. S ohledem na konkrétní polohu, stav, vybavení, velikost pozemků a okolnosti prodeje stanovují jednotkovou srovnávací cenu na 16.000,- Kč/m<sup>2</sup>. Podlahová plocha domu činí cca 152 m<sup>2</sup>. Za celý dům tedy 2.432.000,- Kč, po zaokrouhlení pak 2.430.000,- Kč.

Obvyklá cena bez vlivu závad : 2.430.000,- Kč

Obvyklá cena závad : 0,- Kč

Obvyklá cena oprávnění : 0,- Kč

## **Obvyklou cenu nemovitosti stanovují na 2.430.000,- Kč.**

Slovy: Dvamilionyčtyřicetřicet tisíc Kč

V Tršicích 20.12.2020

Ing. Jan Šíma  
Hostkovice 46  
783 57 Tršice  
telefon: 602719124  
e-mail: [hon.sima@seznam.cz](mailto:hon.sima@seznam.cz)

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.15.



## **D. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998 pod č.j.Spr 2982/98, pro základní obor Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí a pro základní obor Stavebnictví, odvětví Stavby obytné a Stavby průmyslové

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 6229-233/2020 znaleckého deníku.

## **E. SEZNAM PŘÍLOH**

počet stran A4 v příloze:

---

Výpis z katastru nemovitostí k datu 18.12.2020 pro LV č.9 pro k.ú. Újezd u Luštěnic	3
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace	4
Mapa oblasti	3

# Výpis z katastru nemovitostí k datu 18.12.2020 pro LV č.9 pro k.ú. Újezd u Luštěnic

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.12.2020 14:55:03

Okres: CZ0207 Mladá Boleslav Obec: 536652 Smilovice  
Kat.území: 773581 Újezd u Luštěnic List vlastnictví: 9  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Hora Ondřej, Újezd 60, 29442 Smilovice		

### B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 118	365	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Újezd, č.p. 60, bydlení Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 118				
391/13	1301	zahrada		zemědělský půdní fond

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 veškerých existujících, budoucích, podmíněných a nepodmíněných peněžitých dluhů, vzniklých nebo které vzniknou na základě úvěrové smlouvy č. 1111827001 v období ode dne uzavření zástavní smlouvy do 9.3.2052, až do celkové výše 3.570.000,- Kč

Oprávnění pro

Českomoravská stavební spořitelna, a.s., Vinohradská  
3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10, RČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Parcela: St. 118, Parcela: 391/13

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1111827001/1 ze dne 17.03.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.03.2017 11:33:50. Zápis proveden dne 11.04.2017; uloženo na prac. Mladá Boleslav

V-2710/2017-207

Pořadí k 17.03.2017 11:33

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1111827001/1 ze dne 17.03.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.03.2017 11:33:50. Zápis proveden dne 11.04.2017; uloženo na prac. Mladá Boleslav

V-2710/2017-207

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1111827001/1 ze dne 17.03.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.03.2017 11:33:50. Zápis proveden dne 11.04.2017; uloženo na prac. Mladá Boleslav

V-2710/2017-207

#### o Zákaz zatížení

zákaz zřídít věcné břemeno a právo stavby po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

Českomoravská stavební spořitelna, a.s., Vinohradská  
3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10, RČ/IČO: 49241397

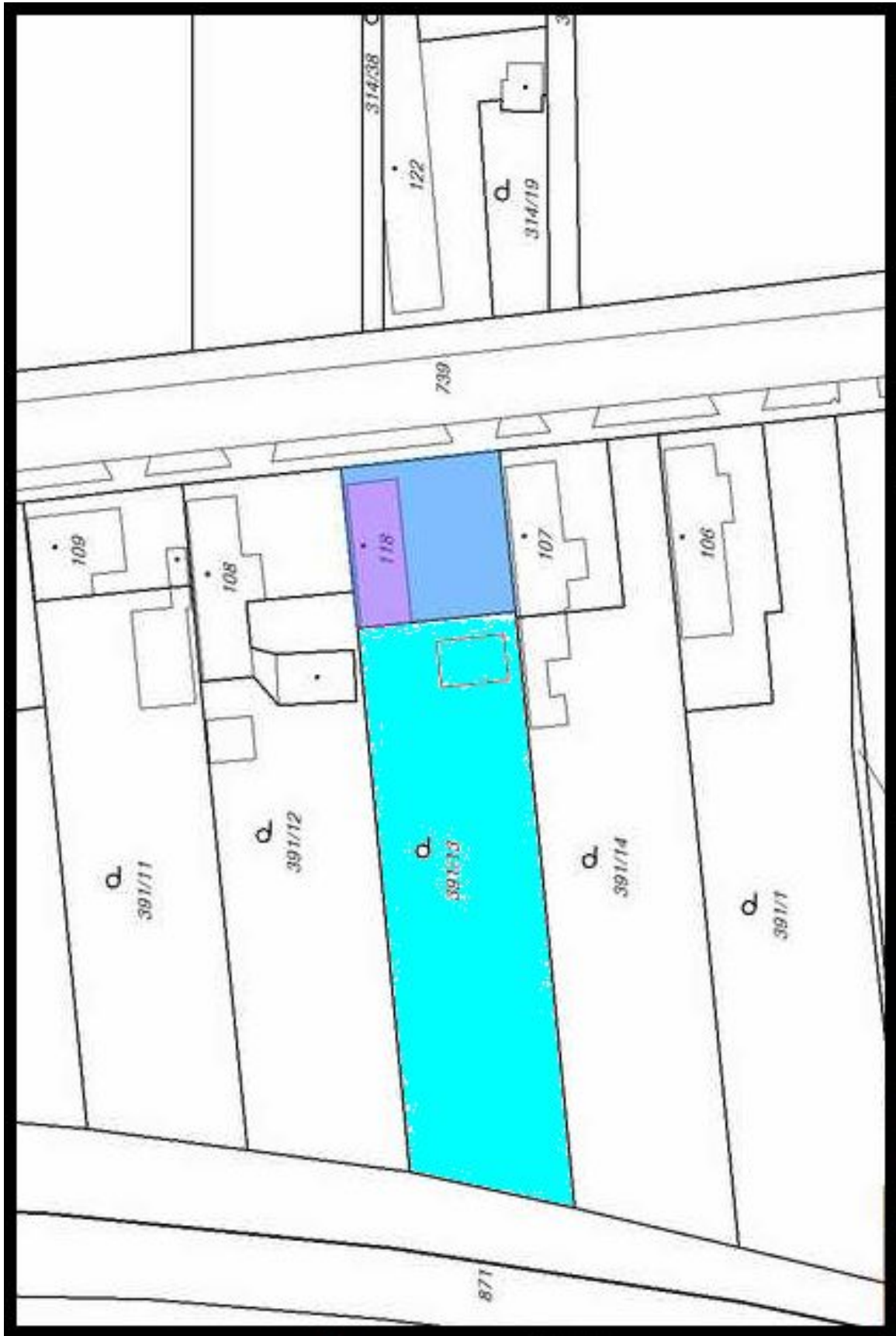
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav, kód: 207.

strana 1





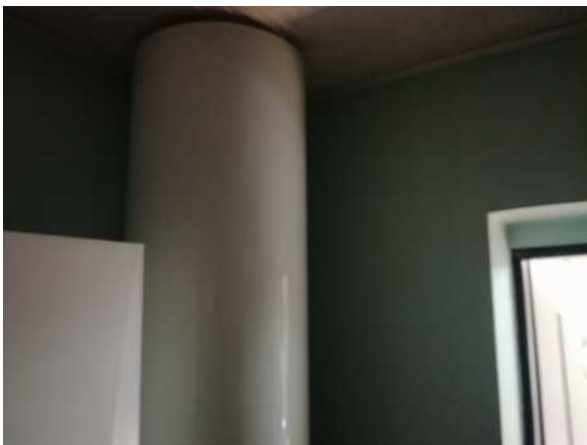
Kopie katastrální mapy



## Fotodokumentace















## Mapa oblasti

