

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 012130/2024

Obor/odvětví/specializace : obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj.

- **bytové jednotky č. 63/1** umístěné v 1.NP bytového domu č.p. 63 na Hlavní ul. v části obce Hrobce vč. podílu na společných částech domu i pozemcích st. parcela č. 99/2 - zastavěná plocha a nádvoří, st. parcela č. 99/3 - zastavěná plocha a nádvoří, parcela č. 605/2 - ostatní plocha, parcela č. 605/4 - ostatní plocha a parcela č. 605/5 - ostatní plocha vše ve výši id. 1242/6064 zapsané na LV 308 a bytový dům č.p. 63 a výše uvedené pozemky na LV 226 vše pro katastrální území Hrobce a obec Hrobce

- **bytové jednotky č. 63/2** umístěné v 1.NP bytového domu č.p. 63 na Hlavní ul. v části obce Hrobce vč. podílu na společných částech domu i pozemcích st. parcela č. 99/2 - zastavěná plocha a nádvoří, st. parcela č. 99/3 - zastavěná plocha a nádvoří, parcela č. 605/2 - ostatní plocha, parcela č. 605/4 - ostatní plocha a parcela č. 605/5 - ostatní plocha vše ve výši id. 359/6064 zapsané na LV 308 a bytový dům č.p. 63 a výše uvedené pozemky na LV 226 vše pro katastrální území Hrobce a obec Hrobce

- **bytové jednotky č. 63/3** umístěné v 1.NP bytového domu č.p. 63 na Hlavní ul. v části obce Hrobce vč. podílu na společných částech domu i pozemcích st. parcela č. 99/2 - zastavěná plocha a nádvoří, st. parcela č. 99/3 - zastavěná plocha a nádvoří, parcela č. 605/2 - ostatní plocha, parcela č. 605/4 - ostatní plocha a parcela č. 605/5 - ostatní plocha vše ve výši id. 174/6064 zapsané na LV 308 a bytový dům č.p. 63 a výše uvedené pozemky na LV 226 vše pro katastrální území Hrobce a obec Hrobce

- **bytové jednotky č. 63/4** umístěné ve 2.NP bytového domu č.p. 63 na Hlavní ul. v části obce Hrobce vč. podílu na společných částech domu i pozemcích st. parcela č. 99/2 - zastavěná plocha a nádvoří, st. parcela č. 99/3 - zastavěná plocha a nádvoří, parcela č. 605/2 - ostatní plocha, parcela č. 605/4 - ostatní plocha a parcela č. 605/5 - ostatní plocha vše ve výši id. 812/6064 zapsané na LV 308 a bytový dům č.p. 63 a výše uvedené pozemky na LV 226 vše pro katastrální území Hrobce a obec Hrobce

- **bytové jednotky č. 63/5** umístěné ve 2.NP bytového domu č.p. 63 na Hlavní ul. v části obce Hrobce vč. podílu na společných částech domu i pozemcích st. parcela č. 99/2 - zastavěná plocha a nádvoří, st. parcela č. 99/3 - zastavěná plocha a nádvoří, parcela č. 605/2 - ostatní plocha, parcela č. 605/4 - ostatní plocha a parcela č. 605/5 - ostatní plocha vše ve výši id. 811/6064 zapsané na LV 308 a bytový dům č.p. 63 a výše uvedené pozemky na LV 226 vše pro katastrální území Hrobce a obec Hrobce

- **bytové jednotky č. 63/6** umístěné ve 2.NP bytového domu č.p. 63 na Hlavní ul. v části obce Hrobce vč. podílu na společných částech domu i pozemcích st. parcela č. 99/2 - zastavěná plocha a nádvoří, st. parcela č. 99/3 - zastavěná plocha a nádvoří, parcela č. 605/2 - ostatní plocha, parcela č. 605/4 - ostatní plocha a parcela

č. 605/5 - ostatní plocha vše ve výši id. 225/6064 zapsané na LV 308 a bytový dům č.p. 63 a výše uvedené pozemky na LV 226 vše pro katastrální území Hrobce a obec Hrobce

Znalec: ZUOM, a.s.
Jírovcova 1621/19
370 01 České Budějovice
telefon: +420 603 77 603 1
e-mail: sirovy@zuom.cz
IČ: 027 77 339 DIČ: CZ02777339 datová schránka: hsje327

Zadavatel: EUROODRAŽBY.CZ a.s., IČ: 29135419, slečna Stanislava Víchová
Čimická 780/61
181 00 Praha 8

Číslo jednací: 003/2024-N

TRŽNÍ HODNOTA	11 540 000 Kč
----------------------	----------------------

Počet stran: 76 vč. příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 8.2.2024

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 1.3.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj.

- **bytové jednotky č. 63/1** umístěné v 1.NP bytového domu č.p. 63 na Hlavní ul. v části obce Hrobce vč. podílu na společných částech domu i pozemcích st. parcela č. 99/2 - zastavěná plocha a nádvoří, st. parcela č. 99/3 - zastavěná plocha a nádvoří, parcela č. 605/2 - ostatní plocha, parcela č. 605/4 - ostatní plocha a parcela č. 605/5 - ostatní plocha vše ve výši id. 1242/6064 zapsané na LV 308 a bytový dům č.p. 63 a výše uvedené pozemky na LV 226 vše pro katastrální území Hrobce a obec Hrobce zapsané u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice

- **bytové jednotky č. 63/2** umístěné v 1.NP bytového domu č.p. 63 na Hlavní ul. v části obce Hrobce vč. podílu na společných částech domu i pozemcích st. parcela č. 99/2 - zastavěná plocha a nádvoří, st. parcela č. 99/3 - zastavěná plocha a nádvoří, parcela č. 605/2 - ostatní plocha, parcela č. 605/4 - ostatní plocha a parcela č. 605/5 - ostatní plocha vše ve výši id. 359/6064 zapsané na LV 308 a bytový dům č.p. 63 a výše uvedené pozemky na LV 226 vše pro katastrální území Hrobce a obec Hrobce zapsané u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice

- **bytové jednotky č. 63/3** umístěné v 1.NP bytového domu č.p. 63 na Hlavní ul. v části obce Hrobce vč. podílu na společných částech domu i pozemcích st. parcela č. 99/2 - zastavěná plocha a nádvoří, st. parcela č. 99/3 - zastavěná plocha a nádvoří, parcela č. 605/2 - ostatní plocha, parcela č. 605/4 - ostatní plocha a parcela č. 605/5 - ostatní plocha vše ve výši id. 174/6064 zapsané na LV 308 a bytový dům č.p. 63 a výše uvedené pozemky na LV 226 vše pro katastrální území Hrobce a obec Hrobce zapsané u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice

- **bytové jednotky č. 63/4** umístěné ve 2.NP bytového domu č.p. 63 na Hlavní ul. v části obce Hrobce vč. podílu na společných částech domu i pozemcích st. parcela č. 99/2 - zastavěná plocha a nádvoří, st. parcela č. 99/3 - zastavěná plocha a nádvoří, parcela č. 605/2 - ostatní plocha, parcela č. 605/4 - ostatní plocha a parcela č. 605/5 - ostatní plocha vše ve výši id. 812/6064 zapsané na LV 308 a bytový dům č.p. 63 a výše uvedené pozemky na LV 226 vše pro katastrální území Hrobce a obec Hrobce zapsané u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice

- **bytové jednotky č. 63/5** umístěné ve 2.NP bytového domu č.p. 63 na Hlavní ul. v části obce Hrobce vč. podílu na společných částech domu i pozemcích st. parcela č. 99/2 - zastavěná plocha a nádvoří, st. parcela č. 99/3 - zastavěná plocha a nádvoří, parcela č. 605/2 - ostatní plocha, parcela č. 605/4 - ostatní plocha a parcela č. 605/5 - ostatní plocha vše ve výši id. 811/6064 zapsané na LV 308 a bytový dům č.p. 63 a výše uvedené pozemky na LV 226 vše pro katastrální území Hrobce a obec Hrobce zapsané u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice

- **bytové jednotky č. 63/6** umístěné ve 2.NP bytového domu č.p. 63 na Hlavní ul. v části obce Hrobce vč. podílu na společných částech domu i pozemcích st. parcela č. 99/2 - zastavěná plocha a nádvoří, st. parcela č. 99/3 - zastavěná plocha a nádvoří, parcela č. 605/2 - ostatní plocha, parcela č. 605/4 - ostatní plocha a parcela č. 605/5 - ostatní plocha vše ve výši id. 225/6064 zapsané na LV 308 a bytový dům č.p. 63 a výše uvedené pozemky na LV 226 vše pro katastrální území Hrobce a obec Hrobce zapsané u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice

V rámci specifikace objednávky objednatel výslovně požaduje neprovádět ocenění nemovitostí dle platné oceňované vyhlášky zjištěnou cenou z důvodu zjevné nadbytečnosti.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely veřejné dobrovolné dražby.

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

Zadavatel ani spoluvlastníci nesdělili znalci žádnou skutečnost, která může mít, dle jeho názoru, vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 8.2.2024 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře a vlastníka oceňovaných nemovitostí pana Jaroslava Vávry.

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, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- informace a podklady od objednatele
- informace a podklady z prohlídky
- <https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce
- <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí
- <https://www.mfcr.cz/> - stránky ministerstva financí ČR
- <https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce
- <https://www.stredoceskereality.cz/> - realitní inzerce
- <https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce
- <https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad
- <https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis
- <https://www.firmy.cz/Instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace
- <https://mapy.cz/> - mapový portál
- Objednávka a identifikační údaje objednatele - viz výše.
- Výpis z katastru nemovitostí LV 308 ze dne 23.1.2024 – předaný objednatelem - viz příloha
- Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí – viz příloha
- Prohlášení vlastníka budovy č.p. 63
- Základní půdorysy stavby budovy č.p. 63
- Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 8.2.2024 za účasti zástupce znalecké kanceláře a vlastníka oceňovaných bytů pana Jaroslava Vávry, který umožnil provést vnitřní prohlídku oceňovaných nemovitých věcí. Při místním šetření byla provedena prohlídka oceňovaných nemovitostí, přeměření výměr bytů a fotodokumentace.
- Fotodokumentace - provedena znalcem při místním šetření
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků a bytů na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní servery www.sreality.cz, www.severoceskereality.cz, apod.
- Konzultace – u místních realitních kanceláří ve věci zjištění současného trhu s obdobnými nemovitostmi v lokalitě
- Odborná publikace – „Teorie oceňování nemovitostí“ od Prof. Ing. Alberta Bradáče CSc vydaná v nakladatelství CERM Brno
- Metodika oceňování nemovitostí – vypracoval VUT Brno - Ústav soudního inženýrství Brno

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

Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 nepronajímají 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. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novel č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2023 b. a č. 434/2023 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení (u staveb jde o cenu v době jejich postavení).

Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, nebo 1 m² zastavěné plochy a pod. V současné době je také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového předpisu (oceňovací vyhláška).

Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

Tržní hodnota

Tržní hodnotou se pro účely zákona o oceňování majetku 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 výše uvedeného zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů např. v úrovni nabídkových cen.

Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě 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, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

3.2. Popis postupu při zpracování 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. Byla zjištěna poloha nemovitých věcí, provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Byly zjištěny identifikační údaje nemovitých věcí, případné omezení vlastnického práva, byl vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Ústecký, okres Litoměřice, obec Hrobce, k.ú. Hrobce
Adresa nemovité věci: Hlavní 63, 411 83 Hrobce

Vlastnické a evidenční údaje

Jaroslav Vávra, Květoslava Mašity 310, 252 31 Všenory, LV: 308, podíl 1 / 1

Viz titulní list.

Dokumentace a skutečnost

Místní šetření proběhlo na místě samém dne 3.1.2024 v 10:30 hod. za účasti zástupce znalecké kanceláře a spoluvlastníka bytu pana Pecha. Při místním šetření nebyla předložena žádná projektová dokumentace ani jiné doklady vztahující se k oceňovaným nemovitým věcem.

Místopis

Obec Hrobce leží na hlavním spoji mezi Roudnicí nad Labem a Terezínem v bývalém okrese Litoměřice v Ústeckém kraji. Obec má cca 700 obyvatel - dle malého lexikonu obcí. Obec spravuje dvě části Hrobce a Rohatce. V části Hrobce je dnes v provozu obchod se smíšeným zbožím a hostinec. V obci funguje poštovní úřad a vlakové nádraží. Z dalších služeb jsou v obci autoopravny, autodopravy, zemědělci, zámečnictví, stavební firmy, velkosklad strojů a náradí, prodej pohonných hmot a maziv. Pro kulturní využití je otevřena knihovna s veřejným internetem, sportovní areál, dětské hřiště a hasičská zbrojnice. V části Rohatce je mateřská školka a veřejná knihovna s internetem. Dále v obci působí soukromí zemědělci, malíři a dopravce. Vyšší občanskou vybavenost pro občany nabízí zejména Roudnice nad Labem. Spojení s okolními městy Roudnice nad Labem, Lovosice, Litoměřice a Štětí je zajištěno vlakovým i autobusovým spojením.

Obec má v současné době vyřešeno zásobování pitnou vodou prostřednictvím veřejného vodovodu. Voda je do obce přiváděna z Malešovské vodárny přes Vrutici, Roudnici nad Labem a Židovice. Kanalizační síť je pouze v části Hrobce.

Objekt bydlení č.p. 63 s oceňovanými byty se nachází přímo u vlakové stanice Hrobce v ulici Hlavní. Základní občanská vybavenost v pěším dosahu do 500 m a to vč. vlakové i autobusové zastávky. Hluk z blízké železniční trati je běžného zvukového zatížení. Okolní zástavbu tvoří obytné objekty navazující na nehluknou skladovou zónu. Povodně: Nemovitost leží nad hladinou Q100, dle povodňového portálu <https://www.nemoreport.cz/> je nemovitost zařazena do zóny 2 - ZÓNA S NÍZKÝM NEBEZPEČÍM VÝSKYTU POVODNĚ / ZÁPLAVY.

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 - sídlištní zástavba
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

655/2 Ústecký kraj
653/1 Obec Hrobce
604/24 Obec Hrobce
594/6 Obec Hrobce

Celkový popis nemovité věci

Celý areál je tvořen stavbou bytového domu č.p. 63 na pozemku st. parcela č. 99/2 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 295 m² a dalšími pozemky tvořící funkční celek. Objekt je zděný, samostatně stojící, částečně podsklepený se dvěma nadzemními podlažními a s mansardovou střechou. V objektu je

celkem 6 bytových jednotek a jeden ateliér, který je umístěn v podkroví a který není předmětem ocenění. Objekt byl stavebně dokončen před cca 100 lety, v letech 2002-2007 prošel dílčími rekonstrukcemi a modernizacemi (výměna střešní krytiny vč. klempířských prvků, výměna částí oken, rekonstrukce koupelen vč. rozvodů vody, odpadu, elektro, rozvodů ÚT, výměna částí podlah, opravy části vnitřních omítek, SDK a povrchových úprav apod.), před třemi roky provedena částečná modernizace koupelen. Objekt se nachází v průměrném technickém stavu, ale přesto některé části stavby vykazují zvýšené opotřebení např. fasády, část oken, část podlah. Běžná údržba je v posledních letech prováděna nepravidelně a v nedostatečném rozsahu. Objekt není zateplen.

Areál dotvářejí venkovní úpravy především přípojky inženýrských sítí, zpevněné plochy, oplocení.

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:

Objekt č.p. 63 je sice řádně zapsán v katastru nemovitostí, ale je zapsán jako rodinný dům, což je v rozporu se skutečným využitím. Nemůže se jednat o rodinný dům, jelikož je v objektu více než 3 bytové jednotky. Objekt má charakter bytového domu s výraznou převahou ploch pro bydlení.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
- ANO Povodňová zóna 2 - nízké nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Komentář:

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo
- ANO Exekuce
- ANO Ostatní finanční a právní omezení

Ostatní rizika: nejsou

- NE Nemovitá věc není pronajímána

3.4. Obsah

Bytová jednotka č. 63/1

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Bytová jednotka č. 63/1

2. Hodnota pozemků

2.1. Oceňované pozemky - podíl id. 1242/6064

3. Porovnávací hodnota

3.1. Bytová jednotka č. 63/1

Bytová jednotka č. 63/2

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Bytová jednotka č. 63/2

2. Hodnota pozemků

2.1. Oceňované pozemky - podíl id. 359/6064

3. Porovnávací hodnota

3.1. Bytová jednotka č. 63/2

Bytová jednotka č. 63/3

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Bytová jednotka č. 63/3

2. Hodnota pozemků

2.1. Oceňované pozemky - podíl id. 174/6064

3. Porovnávací hodnota

3.1. Bytová jednotka č. 63/3

Bytová jednotka č. 63/4

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Bytová jednotka č. 63/4

2. Hodnota pozemků

2.1. Oceňované pozemky - podíl id. 812/6064

3. Porovnávací hodnota

3.1. Bytová jednotka č. 63/4

Bytová jednotka č. 63/5

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Bytová jednotka č. 63/5

2. Hodnota pozemků

2.1. Oceňované pozemky - podíl id. 811/6064

3. Porovnávací hodnota

3.1. Bytová jednotka č. 63/5

Bytová jednotka č. 63/6

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Bytová jednotka č. 63/6

2. Hodnota pozemků

2.1. Oceňované pozemky - podíl id. 225/6064

3. Porovnávací hodnota

3.1. Bytová jednotka č. 63/6

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Byl zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována byla 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 katastrálního úřadu i z databáze historie realitní inzerce.

4.2. Ocenění

Bytová jednotka č. 63/1

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Bytová jednotka č. 63/1

Věcná hodnota dle THU

Oceňovaný byt č. 63/1 je vel. 4+kk a je umístěn v 1.NP objektu. U bytu není balkon ani lodžie a mimo byt není ani žádný jiný prostor ve výhradním užívání např. sklep. Součástí bytu je kuchyňská linka s dřezem, koupelna s vanou, umyvadlem a splachovacím záchodem.

Ke dni ocenění není byt užíván, slouží jako sklad různého materiálu vlastníka. Technický stav oceňované bytové jednotky je průměrný, rekonstrukce byla provedena v letech 2002-2007. Běžná údržba je prováděna sporadicky, v posledních letech spíše vůbec. Některé prvky stavby vykazují zvýšené opotřebení např. okna. V bytě je umístěn kotel na pevná paliva, který slouží pro všechny bytové jednotky v domě.

Napojení na přípojky : elektro, kanalizace, vodovod, zemní plyn na hranici parcely.

Popis vybavení bytu č. 63/1

Úprava stěn : vápenná štuková omítka

Podlaha : dřevěné, keramická dlažba

Okna : dřevěná dvojitá

Dveře : dřevěné

Vrata : nevyskytují se

El. instalace : světelná třífázová, pojistkové automaty

Vytápění : centrální s domovním kotlem na PP

Rozvod vody : teplé i studené

Rozvod plynu : neproveden

Zdroj teplé vody : EI bojler

Sociální zařízení : umyvadlo, vana, splachovací WC

Kuchyňské vybavení : kuchyňská linka se dřezem a sporákem

Ostatní : nevyskytuje se

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
chodba	Obytné prostory	20,71 m ²	1,00	20,71 m ²
pokoj	Obytné prostory	22,75 m ²	1,00	22,75 m ²
pokoj	Obytné prostory	23,05 m ²	1,00	23,05 m ²
pokoj s kk	Obytné prostory	18,04 m ²	1,00	18,04 m ²

pokoj	Obytné prostory	25,10 m ²	1,00	25,10 m ²
koupelna a WC	Obytné prostory	12,32 m ²	1,00	12,32 m ²
komora	Obytné prostory	2,20 m ²	1,00	2,20 m ²
Celková podlahová plocha		124,17 m²		124,17 m²

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy
2. Svislé konstrukce	zděné z plných cihel
3. Stropy	dřevěné trámové s rovným podhledem
4. Krov, střecha	dřevěný vázaný krov mansardový
5. Krytiny střech	španělská břidlice
6. Klempířské konstrukce	měděný plech
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné, štukové
8. Úprava vnějších povrchů	vápenocementová omítka reliéfní
9. Vnitřní obklady keramické	keramické běžné
10. Schody	železobetonové, kamenné
11. Dveře	dřevěné
12. Vrata	chybí
13. Okna	dvojitá dřevěná špaletová
14. Povrchy podlah	keramická dlažba, dřevěné
15. Vytápění	etážové s radiátory a s domovním kotlem na PP
16. Elektroinstalace	světelná třífázová
17. Bleskosvod	proveden
18. Vnitřní vodovod	studená a teplá v plastu
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
20. Vnitřní plynovod	chybí
21. Ohřev teplé vody	EI bojler
22. Vybavení kuchyní	1x kuchyňská linka s dřezem a se sporákem
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, vana, umyvadlo
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	chybí
26. Instalační pref. jádra	chybí

Jednotková cena	35 000 Kč/m ²
Podlahová plocha	124,17 m ²
Reprodukční cena	4 345 950 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	6,00	260 757	260 757	6,47
2. Svislé konstrukce	18,80	817 039	817 039	20,28
3. Stropy	8,20	356 368	356 368	8,85
4. Krov, střecha	5,30	230 335	230 335	5,72
5. Krytiny střech	2,40	104 303	104 303	2,59
6. Klempířské konstrukce	0,70	30 422	30 422	0,76
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90	299 871	299 871	7,44
8. Úprava vnějších povrchů	3,10	134 724	134 724	3,34

9. Vnitřní obklady keramické	2,10	91 265	91 265	2,27
10. Schody	3,00	130 379	130 379	3,24
11. Dveře	3,20	139 070	139 070	3,45
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,40	234 681	234 681	5,83
14. Povrchy podlah	3,10	134 724	134 724	3,34
15. Vytápění	4,70	204 260	204 260	5,07
16. Elektroinstalace	5,20	225 989	225 989	5,61
17. Bleskosvod	0,40	17 384	17 384	0,43
18. Vnitřní vodovod	3,30	143 416	143 416	3,56
19. Vnitřní kanalizace	3,20	139 070	139 070	3,45
20. Vnitřní plynovod	0,40	17 384	0	0,00
21. Ohřev teplé vody	2,10	91 265	91 265	2,27
22. Vybavení kuchyní	1,80	78 227	78 227	1,94
23. Vnitřní hygienické vyb.	3,80	165 146	165 146	4,10
24. Výtahy	1,30	56 497	0	0,00
25. Ostatní	5,60	243 373	0	0,00
26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00

Upravená reprodukční cena		4 028 696 Kč
Podlahová plocha		124,17 m ²
Základní upravená jedn. cena (JC)		32 445 Kč/m ²

Výpočet věcné hodnoty jednotky

Podlahová plocha	[m ²]	124,17
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ²]	32 445
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	4 028 696
Stáří	roků	104
Další životnost	roků	66
Opotřeбенí	%	50,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	2 014 348

2. Hodnota pozemků

2.1. Oceňované pozemky - podíl id. 1242/6064

Porovnávací metoda

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotkové ceny pozemků vycházejí z konkrétních uskutečněných prodejů a nabídek. Celkově lze říci, že se cena stavebního pozemku určeného pro výstavbu obdobných objektů v lokalitě zastavěné části obce Hrobce pohybuje v rozmezí 2 000 - 2 500,- Kč/m². Nabídka volných pozemků k výstavbě obdobných objektů v lokalitě je v současné době již prakticky omezena.

Jednotková cena pozemku je stanovena znalcem ve střední úrovni uvažovaného rozpětí, ve výši 2 250 Kč/m². Celkově je cena vyšší především z důvodu absentující nabídky obdobných pozemků pro výstavbu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 99/2	295	2 250,00	1 242 / 6 064	135 946
zastavěná plocha a nádvoří	st. 99/3	70	2 250,00	1 242 / 6 064	32 258
ostatní plocha	605/2	217	2 250,00	1 242 / 6 064	100 001
ostatní plocha	605/4	139	2 250,00	1 242 / 6 064	64 056
ostatní plocha	605/5	170	2 250,00	1 242 / 6 064	78 342
Celková výměra pozemků		891	Hodnota pozemků celkem		410 603

3. Porovnávací hodnota

3.1. Bytová jednotka č. 63/1

Oceňovaná nemovitá věc

V současné době není v obci Hrobce nabízen dostatečný počet obdobných bytů k prodeji a tím pádem ani k porovnání a ani nebyl dostatečný počet obdobných bytů v místě v poslední době prodán. Z tohoto důvodu bylo pro porovnání použito vzorků bytů i z okolních obcí a měst.

Užitná plocha:	124,17 m ²
Zastavěná plocha:	281,36 m ²
Zastavěné plochy podlaží:	1,00 m ²
Plocha pozemku:	891,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Byt vel. 2+1 v obci Terezín
Lokalita:	část města Terezín, ul. Fučíkova
Popis:	Prostorný byt o dispozici 2+1 s lodžii, který má podlahovou plochou 83 m ² a nachází se v 1. nadzemním podlaží bytového domu v centru Terezína, ulice Fučíkova. Bytová jednotka je původním udržovaném stavu, což umožňuje případnou rekonstrukci dle subjektivních představ nového vlastníka. Okna byla vyměněna za plastová. Topení je řešeno jako ústřední elektrokotlem, který je umístěn přímo v bytě, ohřev TUV zajišťuje elektrický bojler. Součástí bytové jednotky je také sklepní prostor umístěn v suterénu domu. Užitná plocha převzata z inzerátu a použita dle metodiky ČBA : 76 m ² byt + 0,50 * 4,00 m ² lodžie + 0,50 * 7 m ² sklep = 81,50 m ²
Podlaží:	2.
Dispozice:	2+1
Typ stavby:	zděná
Pozemek:	1,00 m ²
Užitná plocha:	81,50 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,95
K2 Velikosti objektu - menší	0,90
K3 Poloha - lepší	0,95
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - horší	1,05
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 28.2.2024	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
2 750 000	81,50	33 742	0,85	28 681

Název: Byt vel. 3+1 v obci Libochovice**Lokalita:** část obce Libochovice, Poděbradova ul.

Popis: Byt vel. 3+1 o celkové velikosti 67 m² v osobním vlastnictví na klidném místě v Libochovicích. Bytová jednotka se nachází v 1. nadzemním podlaží bytového domu se samostatným vchodem. Hlavní obytný prostor se nachází v cihlovém domě, s obývacím pokojem, kuchyní, ložnicí, dětským pokojem, samostatné WC a koupelnou v přízemí jsou dvě prostorné komory. Byt má terasu o velikosti 25 m². Součástí nabízené nemovitosti je garáž o velikosti 22 m² a dále část krásně udržovaná zahrady.

Voda a kanalizace je obecní, plyn, elektřina 230V a 400V.

Užitná plocha převzata z inzerátu a použita dle metodiky ČBA : 67 m² byt + 0,50 * 25,00 m² terasa = 79,50 m²

nabídková cena je vč. garáže, pro objektivní porovnání je cena garáže od nabídkové ceny odečtena :

2 600 000,- Kč - 250 000,- Kč odhad ceny garáže = 2 350 000,- Kč

Podlaží: 2.**Dispozice:** 3+1**Typ stavby:** zděná**Pozemek:** 1,00 m²**Užitná plocha:** 79,50 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,95
K2 Velikosti objektu - menší	0,90
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - horší	1,05
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 28.2.2024	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
2 350 000	79,50	29 560	0,90	26 604

Název: Byt vel. 4+1 v obci Polepy

Lokalita: část obce Polepy

Popis: Byt vel. 4+1 v Polepech o celkové výměře 92 m², která se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží čtyřpodlažního cihlového domu. Dispozice bytu tvoří chodba z které je vstup do 3 samostatných pokojů, kuchyně z které se pak dále dostaneme do dalšího pokoje, samostatný wc a vstup na sociální zařízení. Před 3 lety byla dělaná koupelna, vyzděné jádro, obklady, sprchový kout. Jinak byt je určen k rekonstrukci podle vlastních představ nového majitele. Vytápění zajišťuje plynová kotelna, která je ve sklepních prostorách. Společný měřiče pro všech 13 bytových jednotek. K bytu také náleží sklepní kóje a společné prostory (kočárkárka) . Je zde udělán odhad na kupní cenu.

Z bytu je moc pěkný výhled. Možnost využívat před domem zahrádku. V obci nalezneme veškerou občanskou vybavenost. Do Litoměřic 8 km a do Štětí 6 km.

Užitná plocha převzata z inzerátu a použita dle metodiky ČBA : 92 m² byt

Podlaží: 4.

Dispozice: 4+1

Typ stavby: zděná

Pozemek: 1,00 m²

Užitná plocha: 92,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena 0,95

K2 Velikosti objektu - menší 0,95

K3 Poloha - srovnatelná 1,00

K4 Provedení a vybavení - srovnatelné 1,00

K5 Celkový stav - horší 1,10

K6 Vliv pozemku - srovnatelný 1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 28.2.2024	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
2 500 000	92,00	27 174	0,99	26 902

Minimální jednotková porovnávací cena	26 604 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	27 396 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	28 681 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena 27 396 Kč/m²

Celková užitná plocha oceňované nemovité věci 124,17 m²

Výsledná porovnávací hodnota 3 401 761 Kč

Bytová jednotka č. 63/2

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Bytová jednotka č. 63/2

Věcná hodnota dle THU

Oceňovaný byt č. 63/2 je vel. 1+kk a je umístěn v 1.NP objektu. U bytu není balkon ani lodžie a mimo byt není ani žádný jiný prostor ve výhradním užívání např. sklep. Součástí bytu je krátká kuchyňská linka s dřezem, koupelna s vanou, umyvadlem a splachovacím záchodem.

Ke dni ocenění není byt užíván, slouží jako sklad různého materiálu vlastníka. Technický stav oceňované bytové jednotky je průměrný, rekonstrukce byla provedena v letech 2002-2007. Běžná údržba je prováděna sporadicky, v posledních letech spíše vůbec. Některé prvky stavby vykazují zvýšené opotřebení. Kotel pro vytápění je umístěn mimo byt v bytě č. 63/1.

Napojení na přípojky : elektro, kanalizace, vodovod, zemní plyn na hranici parcely.

Popis vybavení bytu č. 63/2

Úprava stěn : vápenná štuková omítka

Podlaha : plovoucí, keramická dlažba

Okna : dřevěná dvojitá

Dveře : dřevěné

Vrata : nevyskytují se

El. instalace : světelná třífázová, pojistkové automaty

Vytápění : centrální s domovním kotlem na PP mimo byt

Rozvod vody : teplé i studené

Rozvod plynu : neproveden

Zdroj teplé vody : EI bojler

Sociální zařízení : umyvadlo, vana, splachovací WC

Kuchyňské vybavení : krátká kuchyňská linka se dřezem

Ostatní : nevyskytuje se

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
pokoj	Obytné prostory	30,60 m ²	1,00	30,60 m ²
koupelna a WC	Obytné prostory	5,31 m ²	1,00	5,31 m ²
Celková podlahová plocha		35,91 m²		35,91 m²

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy
2. Svislé konstrukce	zděné z plných cihel
3. Stropy	dřevěné trámové s rovným podhledem
4. Krov, střecha	dřevěný vázaný krov mansardový
5. Krytiny střeš	španělská břidlice
6. Klempířské konstrukce	měděný plech
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné, štukové
8. Úprava vnějších povrchů	vápenocementová omítka reliéfní
9. Vnitřní obklady keramické	keramické běžné
10. Schody	železobetonové, kamenné

11. Dveře	dřevěné
12. Vrata	chybí
13. Okna	dvojitá dřevěná špaletová
14. Povrchy podlah	plovoucí podlaha a keramická dlažba
15. Vytápění	etážové s radiátory a s domovním kotlem na PP
16. Elektroinstalace	světelná třífázová
17. Bleskosvod	proveden
18. Vnitřní vodovod	studená a teplá v plastu
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
20. Vnitřní plynovod	chybí
21. Ohřev teplé vody	EI bojler
22. Vybavení kuchyní	1x krátká kuchyňská linka s dřezem
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, vana, umyvadlo
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	chybí
26. Instalační pref. jádra	chybí

Jednotková cena	35 000 Kč/m ²
Podlahová plocha	35,91 m ²
Reprodukční cena	1 256 850 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	6,00	75 411	75 411	6,47
2. Svislé konstrukce	18,80	236 288	236 288	20,28
3. Stropy	8,20	103 062	103 062	8,85
4. Krov, střecha	5,30	66 613	66 613	5,72
5. Krytiny střech	2,40	30 164	30 164	2,59
6. Klempířské konstrukce	0,70	8 798	8 798	0,76
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90	86 723	86 723	7,44
8. Úprava vnějších povrchů	3,10	38 962	38 962	3,34
9. Vnitřní obklady keramické	2,10	26 394	26 394	2,27
10. Schody	3,00	37 706	37 706	3,24
11. Dveře	3,20	40 219	40 219	3,45
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,40	67 870	67 870	5,83
14. Povrchy podlah	3,10	38 962	38 962	3,34
15. Vytápění	4,70	59 072	59 072	5,07
16. Elektroinstalace	5,20	65 356	65 356	5,61
17. Bleskosvod	0,40	5 027	5 027	0,43
18. Vnitřní vodovod	3,30	41 476	41 476	3,56
19. Vnitřní kanalizace	3,20	40 219	40 219	3,45
20. Vnitřní plynovod	0,40	5 027	0	0,00
21. Ohřev teplé vody	2,10	26 394	26 394	2,27
22. Vybavení kuchyní	1,80	22 623	22 623	1,94
23. Vnitřní hygienické vyb.	3,80	47 760	47 760	4,10
24. Výtahy	1,30	16 339	0	0,00
25. Ostatní	5,60	70 384	0	0,00

26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00
----------------------------	------	---	---	------

Upravená reprodukční cena		1 165 100 Kč
Podlahová plocha		35,91 m ²
Základní upravená jedn. cena	(JC)	32 445 Kč/m ²

Výpočet věcné hodnoty jednotky

Podlahová plocha	[m ²]	35,91
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ²]	32 445
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 165 100
Stáří	roků	104
Další životnost	roků	66
Opotřebení	%	50,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	582 550

2. Hodnota pozemků

2.1. Oceňované pozemky - podíl id. 359/6064

Porovnávací metoda

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotkové ceny pozemků vycházejí z konkrétních uskutečněných prodejů a nabídek. Celkově lze říci, že se cena stavebního pozemku určeného pro výstavbu obdobných objektů v lokalitě zastavěné části obce Hrobce pohybuje v rozmezí 2 000 - 2 500,- Kč/m². Nabídka volných pozemků k výstavbě obdobných objektů v lokalitě je v současné době již prakticky omezena.

Jednotková cena pozemku je stanovena znalcem ve střední úrovni uvažovaného rozpětí, ve výši 2 250 Kč/m². Celkově je cena vyšší především z důvodu absentující nabídky obdobných pozemků pro výstavbu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 99/2	295	2 250,00	359 / 6 064	39 295
zastavěná plocha a nádvoří	st. 99/3	70	2 250,00	359 / 6 064	9 324
ostatní plocha	605/2	217	2 250,00	359 / 6 064	28 905
ostatní plocha	605/4	139	2 250,00	359 / 6 064	18 515
ostatní plocha	605/5	170	2 250,00	359 / 6 064	22 645
Celková výměra pozemků		891	Hodnota pozemků celkem		118 684

3. Porovnávací hodnota


3.1. Bytová jednotka č. 63/2

Oceňovaná nemovitá věc

V současné době není v obci Hrobce nabízen dostatečný počet obdobných bytů k prodeji a tím pádem ani k porovnání a ani nebyl dostatečný počet obdobných bytů v místě v poslední době prodán. Z tohoto důvodu bylo pro porovnání použito vzorků bytů i z okolních obcí a měst.

Užitná plocha:	35,91 m ²
Zastavěná plocha:	281,36 m ²
Zastavěné plochy podlaží:	1,00 m ²
Plocha pozemku:	891,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Byt vel. 2+1 v obci Křešice			
Lokalita:	část obce Křešice			
Popis:	Byt vel. 2+1 o výměře 52 m ² v klidné části obce Křešice - Kolonie. Byt se nachází ve 2.NP, které je příjemně prosluněno. Byt je v původním stavu a je připravený k Vaší rekonstrukci. Pro lepší představu rekonstrukce byla použita vizualizace. Nedaleko bytu se nachází výrobce Schoeller Křešice s.r.o. ,který celoročně nabírá nové zaměstnance, proto může být tato nabídka pro Vás ideální a nebudete to mít ani daleko do práce. Užitná plocha převzata z inzerátu a použita dle metodiky ČBA : 52 m ² byt - 0,50 * 4 m ² sklep (odhadem) = 50,00 m ²			
Podlaží:	2.			
Dispozice:	2+1			
Typ stavby:	zděná			
Pozemek:	1,00 m ²			
Užitná plocha:	50,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena			0,95	
K2 Velikosti objektu - větší			1,05	
K3 Poloha - srovnatelná			1,00	
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné			1,00	
K5 Celkový stav - srovnatelný			1,00	
K6 Vliv pozemku - srovnatelný			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
				
				Zdroj: www.sreality.cz
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 28.2.2024	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
1 800 000	50,00	36 000	1,00	36 000

Název:	Byt vel. 3+1 v obci Hoštka			
Lokalita:	část obce Hoštka			
Popis:	Byt o dispozici 3+1 disponuje podlahovou plochou 60m ² , nachází se v 1. patře. K bytu			

náleží sklep 7,5 m². Byt je ve stavu před rekonstrukcí. Jedná se o klasický venkovský byt ve zděné bytovce se 2 vchody a travnatým parkovištěm za domem. Byt je aktuálně pronajatý do konce září s možností prodloužení.

Obec Hoštka je strategicky umístěna poblíž železniční trati Mělník-Litoměřice-Ústí nad Labem, což zajišťuje snadnou dostupnost do okolních měst a obcí. Vzdálenost do Litoměřic je 18 km, do Roudnice nad Labem 11 km, do Štětí 5 km a na Mělník 10 km.

Užitná plocha převzata z inzerátu a použita dle metodiky ČBA : 60 m² byt + 0,50 * 7,5 m² sklep = 63,75 m²

Podlaží: 2.
Dispozice: 3+1
Typ stavby: zděná
Pozemek: 1,00 m²
Užitná plocha: 63,75 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,95
K2 Velikosti objektu - větší	1,08
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - horší	1,05
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
k 28.2.2024 2 000 000	63,75	31 373	1,08	33 883

Název: Byt vel. 1+kk v obci Lovosice

Lokalita: část obce Lovosice, ul. Sady pionýrů

Popis: Byt vel. 1+kk o rozloze 22 m² v ulici Sady pionýrů. Byt s balkónem se nachází v přízemí cihlové budovy a je ve velmi klidné lokalitě. Samotný dům prošel rekonstrukcí fasády a nových balkónů. V blízkosti jsou školy a školka.

Užitná plocha převzata z inzerátu a použita dle metodiky ČBA : 22 m² byt + 0,50 * 3,5 m² balkon + 0,50 * 2m² sklep (odhad) = 24,75 m²

Podlaží: 2.
Dispozice: 1+kk
Typ stavby: zděná
Pozemek: 1,00 m²
Užitná plocha: 24,75 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,85
K2 Velikosti objektu - menší	0,92
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - lepší	0,90
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00		
Cena [Kč] k 28.2.2024 1 790 000	Užitná plocha [m ²] 24,75	Jedn. cena Kč/m ² 72 323	Celkový koef. K_C 0,70	Upravená j. cena [Kč/m ²] 50 626

Minimální jednotková porovnávací cena	33 883 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	40 170 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	50 626 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	40 170 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	35,91 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 442 505 Kč

Bytová jednotka č. 63/3

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Bytová jednotka č. 63/3

Věcná hodnota dle THU

Oceňovaný byt č. 63/3 je vel. 1+kk a je umístěn v 1.NP objektu. U bytu není balkon ani lodžie a mimo byt není ani žádný jiný prostor ve výhradním užívání např. sklep. Součástí bytu je krátká kuchyňská linka s dřezem, koupelna s vanou, umyvadlem a splachovacím záchodem.

Ke dni ocenění není byt užíván, slouží jako sklad různého materiálu vlastníka. Technický stav oceňované bytové jednotky je průměrný, rekonstrukce byla provedena v letech 2002-2007. Běžná údržba je prováděna sporadicky, v posledních letech spíše vůbec. Některé prvky stavby vykazují zvýšené opotřebení. Kotel pro vytápění je umístěn mimo byt v bytě č. 63/1.

Napojení na přípojky : elektro, kanalizace, vodovod, zemní plyn na hranici parcely.

Popis vybavení bytu č. 63/3

Úprava stěn : vápenná štuková omítka

Podlaha : plovoucí, keramická dlažba

Okna : dřevěná dvojitá

Dveře : dřevěné

Vrata : nevyskytují se

El. instalace : světelná třífázová, pojistkové automaty

Vytápění : centrální s domovním kotlem na PP mimo byt

Rozvod vody : teplé i studené

Rozvod plynu : neproveden

Zdroj teplé vody : EI bojler

Sociální zařízení : umyvadlo, vana, splachovací WC

Kuchyňské vybavení : krátká kuchyňská linka se dřezem

Ostatní : nevyskytuje se

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
pokoje	Obytné prostory	12,60 m ²	1,00	12,60 m ²

koupelna a WC	Obytné prostory	4,81 m ²	1,00	4,81 m ²
Celková podlahová plocha		17,41 m²		17,41 m²

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy
2. Svislé konstrukce	zděné z plných cihel
3. Stropy	dřevěné trámové s rovným podhledem
4. Krov, střecha	dřevěný vázaný krov mansardový
5. Krytiny střech	španělská břidlice
6. Klempířské konstrukce	měděný plech
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné, štukové
8. Úprava vnějších povrchů	vápenocementová omítka reliéfní
9. Vnitřní obklady keramické	keramické běžné
10. Schody	železobetonové, kamenné
11. Dveře	dřevěné
12. Vrata	chybí
13. Okna	dvojitá dřevěná špaletová
14. Povrchy podlah	plovoucí podlaha a keramická dlažba
15. Vytápění	etážové s radiátory a s domovním kotlem na PP
16. Elektroinstalace	světelná třífázová
17. Bleskosvod	proveden
18. Vnitřní vodovod	studená a teplá v plastu
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
20. Vnitřní plynovod	chybí
21. Ohřev teplé vody	EI bojler
22. Vybavení kuchyní	1x krátká kuchyňská linka s dřezem
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, vana, umyvadlo
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	chybí
26. Instalační pref. jádra	chybí

Jednotková cena	35 000 Kč/m ²
Podlahová plocha	17,41 m ²
Reprodukční cena	609 350 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	6,00	36 561	36 561	6,47
2. Svislé konstrukce	18,80	114 558	114 558	20,28
3. Stropy	8,20	49 967	49 967	8,85
4. Krov, střecha	5,30	32 296	32 296	5,72
5. Krytiny střech	2,40	14 624	14 624	2,59
6. Klempířské konstrukce	0,70	4 265	4 265	0,76
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90	42 045	42 045	7,44
8. Úprava vnějších povrchů	3,10	18 890	18 890	3,34
9. Vnitřní obklady keramické	2,10	12 796	12 796	2,27
10. Schody	3,00	18 281	18 281	3,24

11. Dveře	3,20	19 499	19 499	3,45
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,40	32 905	32 905	5,83
14. Povrchy podlah	3,10	18 890	18 890	3,34
15. Vytápění	4,70	28 639	28 639	5,07
16. Elektroinstalace	5,20	31 686	31 686	5,61
17. Bleskosvod	0,40	2 437	2 437	0,43
18. Vnitřní vodovod	3,30	20 109	20 109	3,56
19. Vnitřní kanalizace	3,20	19 499	19 499	3,45
20. Vnitřní plynovod	0,40	2 437	0	0,00
21. Ohřev teplé vody	2,10	12 796	12 796	2,27
22. Vybavení kuchyní	1,80	10 968	10 968	1,94
23. Vnitřní hygienické vyb.	3,80	23 155	23 155	4,10
24. Výtahy	1,30	7 922	0	0,00
25. Ostatní	5,60	34 124	0	0,00
26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00

Upravená reprodukční cena		564 867 Kč
Podlahová plocha		17,41 m ²
Základní upravená jedn. cena	(JC)	32 445 Kč/m ²

Výpočet věcné hodnoty jednotky

Podlahová plocha	[m ²]	17,41
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ²]	32 445
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	564 867
Stáří	roků	104
Další životnost	roků	66
Opotřebení	%	50,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	282 434

2. Hodnota pozemků

2.1. Oceňované pozemky - podíl id. 174/6064

Porovnávací metoda

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotkové ceny pozemků vycházejí z konkrétních uskutečněných prodejů a nabídek. Celkově lze říci, že se cena stavebního pozemku určeného pro výstavbu obdobných objektů v lokalitě zastavěné části obce Hrobce pohybuje v rozmezí 2 000 - 2 500,- Kč/m². Nabídka volných pozemků k výstavbě obdobných objektů v lokalitě je v současné době již prakticky omezena.

Jednotková cena pozemku je stanovena znalcem ve střední úrovni uvažovaného rozpětí, ve výši 2 250 Kč/m². Celkově je cena vyšší především z důvodu absentující nabídky obdobných pozemků pro výstavbu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 99/2	295	2 250,00	174 / 6 064	19 046
zastavěná plocha a nádvoří	st. 99/3	70	2 250,00	174 / 6 064	4 519
ostatní plocha	605/2	217	2 250,00	174 / 6 064	14 010
ostatní plocha	605/4	139	2 250,00	174 / 6 064	8 974
ostatní plocha	605/5	170	2 250,00	174 / 6 064	10 975
Celková výměra pozemků		891	Hodnota pozemků celkem		57 524

3. Porovnávací hodnota

3.1. Bytová jednotka č. 63/3

Oceňovaná nemovitá věc

V současné době není v obci Hrobce nabízen dostatečný počet obdobných bytů k prodeji a tím pádem ani k porovnání a ani nebyl dostatečný počet obdobných bytů v místě v poslední době prodán. Z tohoto důvodu bylo pro porovnání použito vzorků bytů i z okolních obcí a měst.

Užitná plocha:	17,41 m ²
Zastavěná plocha:	281,36 m ²
Zastavěné plochy podlaží:	1,00 m ²
Plocha pozemku:	891,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Byt vel. 2+1 v obci Křešice
Lokalita:	část obce Křešice
Popis:	Byt vel. 2+1 o výměře 52 m ² v klidné části obce Křešice - Kolonie. Byt se nachází ve 2.NP, které je příjemně prosluněno. Byt je v původním stavu a je připravený k Vaší rekonstrukci. Pro lepší představu rekonstrukce byla použita vizualizace. Nedaleko bytu se nachází výrobce Schoeller Křešice s.r.o. ,který celoročně nabírá nové zaměstnance, proto může být tato nabídka pro Vás ideální a nebudete to mít ani daleko do práce. Užitná plocha převzata z inzerátu a použita dle metodiky ČBA : 52 m ² byt - 0,50 * 4 m ² sklep (odhadem) = 50,00 m ²
Podlaží:	2.
Dispozice:	2+1
Typ stavby:	zděná
Pozemek:	1,00 m ²
Užitná plocha:	50,00 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,95
K2 Velikosti objektu - větší	1,15
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 28.2.2024	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
1 800 000	50,00	36 000	1,09	39 240

Název: Byt vel. 3+1 v obci Hoštka**Lokalita:** část obce Hoštka

Popis: Byt o dispozici 3+1 disponuje podlahovou plochou 60m², nachází se v 1. patře. K bytu náleží sklep 7,5 m². Byt je ve stavu před rekonstrukcí. Jedná se o klasický venkovský byt ve zděné bytovce se 2 vchody a travnatým parkovištěm za domem. Byt je aktuálně pronajatý do konce září s možností prodloužení.

Obec Hoštka je strategicky umístěna poblíž železniční trati Mělník-Litoměřice-Ústí nad Labem, což zajišťuje snadnou dostupnost do okolních měst a obcí. Vzdálenost do Litoměřic je 18 km, do Roudnice nad Labem 11 km, do Štětí 5 km a na Mělník 10km.

Užitná plocha převzata z inzerátu a použita dle metodiky ČBA : 60 m² byt + 0,50 * 7,5 m² sklep = 63,75 m²

Podlaží: 2.**Dispozice:** 3+kk**Typ stavby:** zděná**Pozemek:** 1,00 m²**Užitná plocha:** 63,75 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,95
K2 Velikosti objektu - větší	1,20
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - horší	1,05
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 28.2.2024	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
2 000 000	63,75	31 373	1,20	37 648

Název: Byt vel. 1+kk v obci Lovosice**Lokalita:** část obce Lovosice, ul. Sady pionýrů

Popis: Byt vel. 1+kk o rozloze 22 m² v ulici Sady pionýrů. Byt s balkónem se nachází v přízemí cihlové budovy a je ve velmi klidné lokalitě. Samotný dům prošel rekonstrukcí fasády a nových balkónů. V blízkosti jsou školy a školka.
Užitná plocha převzata z inzerátu a použita dle metodiky ČBA : 22 m² byt + 0,50 * 3,5 m² balkon + 0,50 * 2m² sklep (odhad) = 24,75 m²

Podlaží: 2.

Dispozice: 1+kk

Typ stavby: zděná

Pozemek: 1,00 m²

Užitná plocha: 24,75 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,85
K2 Velikosti objektu - menší	1,02
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - lepší	0,90
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
k 28.2.2024 1 790 000	24,75	72 323	0,78	56 412

Minimální jednotková porovnávací cena	37 648 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	44 433 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	56 412 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	44 433 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	17,41 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	773 579 Kč

Bytová jednotka č. 63/4

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Bytová jednotka č. 63/4

Věcná hodnota dle THU

Oceňovaný byt č. 63/4 je vel. 3+kk a je umístěn ve 2.NP objektu. U bytu není balkon ani lodžie a mimo byt není ani žádný jiný prostor ve výhradním užívání např. sklep. Součástí bytu je kuchyňská linka s dřezem a sporákem, koupelna s vanou, umyvadlem a splachovacím záchodem.

Ke dni ocenění není byt užíván, slouží jako sklad různého materiálu vlastníka. Technický stav oceňované bytové jednotky je průměrný, rekonstrukce byla provedena v letech 2002-2007. Běžná údržba je prováděna sporadicky, v posledních letech spíše vůbec. Kotel pro vytápění je umístěn mimo byt v bytě č. 63/1.

Napojení na přípojky : elektro, kanalizace, vodovod, zemní plyn na hranici parcely.

Popis vybavení bytu č. 63/4

Úprava stěn : vápenná štuková omítka

Podlaha : plovoucí, dřevěné prkenné, keramická dlažba

Okna : dřevěná dvojitá

Dveře : dřevěné

Vrata : nevyskytují se

El. instalace : světelná třífázová, pojistkové automaty

Vytápění : centrální s domovním kotlem na PP mimo byt

Rozvod vody : teplé i studené

Rozvod plynu : neproveden

Zdroj teplé vody : EI bojler

Sociální zařízení : umyvadlo, vana, splachovací WC

Kuchyňské vybavení : kuchyňská linka se dřezem a sporákem

Ostatní : nevyskytuje se

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
pokoj	Obytné prostory	23,76 m ²	1,00	23,76 m ²
pokoj	Obytné prostory	19,52 m ²	1,00	19,52 m ²
pokoj s kk	Obytné prostory	26,78 m ²	1,00	26,78 m ²
koupelna s WC	Obytné prostory	7,83 m ²	1,00	7,83 m ²
komora	Obytné prostory	3,33 m ²	1,00	3,33 m ²
Celková podlahová plocha		81,22 m²		81,22 m²

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy
2. Svislé konstrukce	zděné z plných cihel
3. Stropy	dřevěné trámové s rovným podhledem
4. Krov, střecha	dřevěný vázaný krov mansardový
5. Krytiny střeš	španělská břidlice
6. Klempířské konstrukce	měděný plech
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné, štukové
8. Úprava vnějších povrchů	vápenocementová omítka reliéfní
9. Vnitřní obklady keramické	keramické běžné
10. Schody	železobetonové, kamenné
11. Dveře	dřevěné
12. Vrata	chybí
13. Okna	dvojitá dřevěná špaletová
14. Povrchy podlah	plovoucí podlaha, dřevěná prkenná a keramická dlažba
15. Vytápění	etážové s radiátory a s domovním kotlem na PP
16. Elektroinstalace	světelná třífázová
17. Bleskosvod	proveden
18. Vnitřní vodovod	studená a teplá v plastu
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
20. Vnitřní plynovod	chybí
21. Ohřev teplé vody	EI bojler
22. Vybavení kuchyní	1 x kuchyňská linka s dřezem a sporákem
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, vana, umyvadlo

24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	chybí
26. Instalační pref. jádra	chybí

Jednotková cena	35 000 Kč/m ²
Podlahová plocha	81,22 m ²
Reprodukční cena	2 842 700 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	6,00	170 562	170 562	6,47
2. Svislé konstrukce	18,80	534 428	534 428	20,28
3. Stropy	8,20	233 101	233 101	8,85
4. Krov, střecha	5,30	150 663	150 663	5,72
5. Krytiny střech	2,40	68 225	68 225	2,59
6. Klempířské konstrukce	0,70	19 899	19 899	0,76
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90	196 146	196 146	7,44
8. Úprava vnějších povrchů	3,10	88 124	88 124	3,34
9. Vnitřní obklady keramické	2,10	59 697	59 697	2,27
10. Schody	3,00	85 281	85 281	3,24
11. Dveře	3,20	90 966	90 966	3,45
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,40	153 506	153 506	5,83
14. Povrchy podlah	3,10	88 124	88 124	3,34
15. Vytápění	4,70	133 607	133 607	5,07
16. Elektroinstalace	5,20	147 820	147 820	5,61
17. Bleskosvod	0,40	11 371	11 371	0,43
18. Vnitřní vodovod	3,30	93 809	93 809	3,56
19. Vnitřní kanalizace	3,20	90 966	90 966	3,45
20. Vnitřní plynovod	0,40	11 371	0	0,00
21. Ohřev teplé vody	2,10	59 697	59 697	2,27
22. Vybavení kuchyní	1,80	51 169	51 169	1,94
23. Vnitřní hygienické vyb.	3,80	108 023	108 023	4,10
24. Výtahy	1,30	36 955	0	0,00
25. Ostatní	5,60	159 191	0	0,00
26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00

Upravená reprodukční cena		2 635 183 Kč
Podlahová plocha		81,22 m ²
Základní upravená jedn. cena	(JC)	32 445 Kč/m ²

Výpočet věcné hodnoty jednotky

Podlahová plocha	[m ²]	81,22
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ²]	32 445
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	2 635 183
Stáří	roků	104

Další životnost	roků	66
Opotřeбенí	%	50,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	1 317 592

2. Hodnota pozemků

2.1. Oceňované pozemky - podíl id. 812/6064

Porovnávací metoda

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotkové ceny pozemků vycházejí z konkrétních uskutečněných prodejů a nabídek. Celkově lze říci, že se cena stavebního pozemku určeného pro výstavbu obdobných objektů v lokalitě zastavěné části obce Hrobce pohybuje v rozmezí 2 000 - 2 500,- Kč/m². Nabídka volných pozemků k výstavbě obdobných objektů v lokalitě je v současné době již prakticky omezena.

Jednotková cena pozemku je stanovena znalcem ve střední úrovni uvažovaného rozpětí, ve výši 2 250 Kč/m². Celkově je cena vyšší především z důvodu absentující nabídky obdobných pozemků pro výstavbu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 99/2	295	2 250,00	812 / 6 064	88 879
zastavěná plocha a nádvoří	st. 99/3	70	2 250,00	812 / 6 064	21 090
ostatní plocha	605/2	217	2 250,00	812 / 6 064	65 379
ostatní plocha	605/4	139	2 250,00	812 / 6 064	41 879
ostatní plocha	605/5	170	2 250,00	812 / 6 064	51 219
Celková výměra pozemků		891	Hodnota pozemků celkem		268 446

3. Porovnávací hodnota

3.1. Bytová jednotka č. 63/4

Oceňovaná nemovitá věc

V současné době není v obci Hrobce nabízen dostatečný počet obdobných bytů k prodeji a tím pádem ani k porovnání a ani nebyl dostatečný počet obdobných bytů v místě v poslední době prodán. Z tohoto důvodu bylo pro porovnání použito vzorků bytů i z okolních obcí a měst.

Užitná plocha:	81,22 m ²
Zastavěná plocha:	281,36 m ²
Zastavěné plochy podlaží:	1,00 m ²
Plocha pozemku:	891,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Byt vel. 2+1 v obci Terezín				
Lokalita:	část města Terezín, ul. Fučíkova				
Popis:	Prostorný byt o dispozici 2+1 s lodžii, který má podlahovou plochou 83 m ² a nachází se v 1. nadzemním podlaží bytového domu v centru Terezína, ulice Fučíkova. Bytová jednotka je původním udržovaném stavu, což umožňuje případnou rekonstrukci dle subjektivních představ nového vlastníka. Okna byla vyměněna za plastová. Topení je řešeno jako ústřední elektrokotlem, který je umístěn přímo v bytě, ohřev TUV zajišťuje elektrický bojler. Součástí bytové jednotky je také sklepní prostor umístěn v suterénu domu. Užitná plocha převzata z inzerátu a použita dle metodiky ČBA : 76 m ² byt + 0,50 * 4,00 m ² lodžie + 0,50 * 7 m ² sklep = 81,50 m ²				
Podlaží:	2.				
Dispozice:	2+1				
Typ stavby:	zděná				
Pozemek:	1,00 m ²				
Užitná plocha:	81,50 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena				0,95	
K2 Velikosti objektu - menší				1,00	
K3 Poloha - lepší				0,95	
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné				1,00	
K5 Celkový stav - horší				1,05	
K6 Vliv pozemku - srovnatelný				1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění				1,00	
	Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	k 28.2.2024	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
	2 750 000	81,50	33 742	0,95	32 055



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	Byt vel. 3+1 v obci Libochovice			
Lokalita:	část obce Libochovice, Poděbradova ul.			
Popis:	Byt vel. 3+1 o celkové velikosti 67 m ² v osobním vlastnictví na klidném místě v Libochovicích. Bytová jednotka se nachází v 1. nadzemním podlaží bytového domu se samostatným vchodem. Hlavní obytný prostor se nachází v cihlovém domě, s obývacím pokojem, kuchyní, ložnicí, dětským pokojem, samostatné WC a koupelnou v přízemí jsou dvě prostorné komory. Byt má terasu o velikosti 25 m ² . Součástí nabízené nemovitosti je garáž o velikosti 22 m ² a dále část krásně udržovaná zahrady. Voda a kanalizace je obecní, plyn, elektřina 230V a 400V. Užitná plocha převzata z inzerátu a použita dle metodiky ČBA : 67 m ² byt + 0,50 * 25,00 m ² terasa = 79,50 m ² nabídková cena je vč. garáže, pro objektivní porovnání je cena garáže od nabídkové ceny odečtena : 2 600 000,- Kč - 250 000,- Kč odhad ceny garáže = 2 350 000,- Kč			
Podlaží:	2.			
Dispozice:	3+1			

Typ stavby: zděná

Pozemek: 1,00 m²

Užitná plocha: 79,50 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,95
K2 Velikosti objektu - menší	1,00
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - horší	1,05
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 28.2.2024	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
2 350 000	79,50	29 560	1,00	29 560

Název: Byt vel. 4+1 v obci Polepy

Lokalita: část obce Polepy

Popis: Byt vel. 4+1 v Polepech o celkové výměře 92 m², která se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží čtyřpodlažního cihlového domu. Dispozice bytu tvoří chodba z které je vstup do 3 samostatných pokojů, kuchyně z které se pak dále dostaneme do dalšího pokoje, samostatný wc a vstup na sociální zařízení. Před 3 lety byla dělaná koupelna, vyzděné jádro, obklady, sprchový kout. Jinak byt je určen k rekonstrukci podle vlastních představ nového majitele. Vytápění zajišťuje plynová kotelná, která je ve sklepních prostorách. Společný měřiče pro všech 13 bytových jednotek. K bytu také náleží sklepní kóje a společné prostory (kočárkárka). Je zde udělán odhad na kupní cenu.

Z bytu je moc pěkný výhled. Možnost využívat před domem zahrádku. V obci nalezneme veškerou občanskou vybavenost. Do Litoměřic 8 km a do Štětí 6 km.

Užitná plocha převzata z inzerátu a použita dle metodiky ČBA : 92 m² byt

Podlaží: 4.

Dispozice: 4+1

Typ stavby: zděná

Pozemek: 1,00 m²

Užitná plocha: 92,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,95
K2 Velikosti objektu - menší	1,05
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - horší	1,10
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 28.2.2024	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
2 500 000	92,00	27 174	1,10	29 891

Minimální jednotková porovnávací cena	29 560 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	30 502 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	32 055 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	30 502 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	81,22 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 477 372 Kč

Bytová jednotka č. 63/5

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Bytová jednotka č. 63/5

Věcná hodnota dle THU

Oceňovaný byt č. 63/5 je vel. 2+kk a je umístěn ve 2.NP objektu. U bytu je sice balkon, ale nemá zábradlí, proto není podlahová plocha započtena. Mimo byt není ani žádný jiný prostor ve výhradním užívání např. sklep. Součástí bytu je kuchyňská linka s dřezem a sporákem, koupelna s vanou, umyvadlem a splachovacím záchodem.

Ke dni ocenění je byt užíván vlastníkem k bydlení. Technický stav oceňované bytové jednotky je průměrný, rekonstrukce byla provedena v letech 2002-2007. Běžná údržba je prováděna sporadicky, v posledních letech spíše vůbec. Kotel pro vytápění je umístěn mimo byt v bytě č. 63/1.

Napojení na přípojky : elektro, kanalizace, vodovod, zemní plyn na hranici parcely.

Popis vybavení bytu č. 63/5

Úprava stěn : vápenná štuková omítka

Podlaha : plovoucí, keramická dlažba

Okna : dřevěná dvojitá

Dveře : dřevěné

Vrata : nevyskytují se

El. instalace : světelná třífázová, pojistkové automaty

Vytápění : centrální s domovním kotlem na PP mimo byt

Rozvod vody : teplé i studené

Rozvod plynu : neproveden

Zdroj teplé vody : EI bojler

Sociální zařízení : umyvadlo, vana, splachovací WC

Kuchyňské vybavení : kuchyňská linka se dřezem a sporákem

Ostatní : křbová kamna

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
pokoj	Obytné prostory	42,57 m ²	1,00	42,57 m ²
pokoj s kk	Obytné prostory	32,85 m ²	1,00	32,85 m ²
koupelna s WC	Obytné prostory	5,69 m ²	1,00	5,69 m ²
Celková podlahová plocha		81,11 m²		81,11 m²

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy
2. Svislé konstrukce	zděné z plných cihel
3. Stropy	dřevěné trámové s rovným podhledem
4. Krov, střecha	dřevěný vázaný krov mansardový
5. Krytiny střech	španělská břidlice
6. Klempířské konstrukce	měděný plech
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné, štukové
8. Úprava vnějších povrchů	vápenocementová omítka reliéfní
9. Vnitřní obklady keramické	keramické běžné
10. Schody	železobetonové, kamenné
11. Dveře	dřevěné
12. Vrata	chybí
13. Okna	dvojitá dřevěná špaletová
14. Povrchy podlah	plovoucí podlaha, keramická dlažba
15. Vytápění	etážové s radiátory a s domovním kotlem na PP, křbová kamna
16. Elektroinstalace	světelná třífázová
17. Bleskosvod	proveden
18. Vnitřní vodovod	studená a teplá v plastu
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
20. Vnitřní plynovod	chybí
21. Ohřev teplé vody	EI bojler
22. Vybavení kuchyní	1x kuchyňská linka s dřezem a sporákem
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, vana, umyvadlo
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	chybí
26. Instalační pref. jádra	chybí

Jednotková cena	35 000 Kč/m ²
Podlahová plocha	81,11 m ²
Reprodukční cena	2 838 850 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	6,00	170 331	170 331	6,47
2. Svislé konstrukce	18,80	533 704	533 704	20,28
3. Stropy	8,20	232 786	232 786	8,85
4. Krov, střecha	5,30	150 459	150 459	5,72
5. Krytiny střech	2,40	68 132	68 132	2,59
6. Klempířské konstrukce	0,70	19 872	19 872	0,76
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90	195 881	195 881	7,44
8. Úprava vnějších povrchů	3,10	88 004	88 004	3,34
9. Vnitřní obklady keramické	2,10	59 616	59 616	2,27
10. Schody	3,00	85 166	85 166	3,24
11. Dveře	3,20	90 843	90 843	3,45
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,40	153 298	153 298	5,83

14. Povrchy podlah	3,10	88 004	88 004	3,34
15. Vytápění	4,70	133 426	133 426	5,07
16. Elektroinstalace	5,20	147 620	147 620	5,61
17. Bleskosvod	0,40	11 355	11 355	0,43
18. Vnitřní vodovod	3,30	93 682	93 682	3,56
19. Vnitřní kanalizace	3,20	90 843	90 843	3,45
20. Vnitřní plynovod	0,40	11 355	0	0,00
21. Ohřev teplé vody	2,10	59 616	59 616	2,27
22. Vybavení kuchyní	1,80	51 099	51 099	1,94
23. Vnitřní hygienické vyb.	3,80	107 876	107 876	4,10
24. Výtahy	1,30	36 905	0	0,00
25. Ostatní	5,60	158 976	0	0,00
26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00

Upravená reprodukční cena		2 631 614 Kč
Podlahová plocha		81,11 m ²
Základní upravená jedn. cena (JC)		32 445 Kč/m ²

Výpočet věcné hodnoty jednotky

Podlahová plocha	[m ²]	81,11
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ²]	32 445
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	2 631 614
Stáří	roků	104
Další životnost	roků	66
Opotřebení	%	50,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	1 315 807

2. Hodnota pozemků

2.1. Oceňované pozemky - podíl id. 811/6064

Porovnávací metoda

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotkové ceny pozemků vycházejí z konkrétních uskutečněných prodejů a nabídek. Celkově lze říci, že se cena stavebního pozemku určeného pro výstavbu obdobných objektů v lokalitě zastavěné části obce Hrobce pohybuje v rozmezí 2 000 - 2 500,- Kč/m². Nabídka volných pozemků k výstavbě obdobných objektů v lokalitě je v současné době již prakticky omezena.

Jednotková cena pozemku je stanovena znalcem ve střední úrovni uvažovaného rozpětí, ve výši 2 250 Kč/m². Celkově je cena vyšší především z důvodu absentující nabídky obdobných pozemků pro výstavbu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 99/2	295	2 250,00	811 / 6 064	88 770

zastavěná plocha a nádvoří	st. 99/3	70	2 250,00	811 / 6 064	21 064
ostatní plocha	605/2	217	2 250,00	811 / 6 064	65 299
ostatní plocha	605/4	139	2 250,00	811 / 6 064	41 827
ostatní plocha	605/5	170	2 250,00	811 / 6 064	51 156
Celková výměra pozemků		891	Hodnota pozemků celkem		268 116

3. Porovnávací hodnota

3.1. Bytová jednotka č. 63/5

Oceňovaná nemovitá věc

V současné době není v obci Hrobce nabízen dostatečný počet obdobných bytů k prodeji a tím pádem ani k porovnání a ani nebyl dostatečný počet obdobných bytů v místě v poslední době prodán. Z tohoto důvodu bylo pro porovnání použito vzorků bytů i z okolních obcí a měst.

Užitná plocha:	81,11 m ²
Zastavěná plocha:	281,36 m ²
Zastavěné plochy podlaží:	1,00 m ²
Plocha pozemku:	891,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Byt vel. 2+1 v obci Terezín	
Lokalita:	část města Terezín, ul. Fučíkova	
Popis:	Prostorný byt o dispozici 2+1 s lodžii, který má podlahovou plochou 83 m ² a nachází se v 1. nadzemním podlaží bytového domu v centru Terezína, ulice Fučíkova. Bytová jednotka je původním udržovaném stavu, což umožňuje případnou rekonstrukci dle subjektivních představ nového vlastníka. Okna byla vyměněna za plastová. Topení je řešeno jako ústřední elektrokotlem, který je umístěn přímo v bytě, ohřev TUV zajišťuje elektrický bojler. Součástí bytové jednotky je také sklepní prostor umístěn v suterénu domu. Užitná plocha převzata z inzerátu a použita dle metodiky ČBA : 76 m ² byt + 0,50 * 4,00 m ² lodžie + 0,50 * 7 m ² sklep = 81,50 m ²	
Podlaží:	2.	
Dispozice:	2+1	
Typ stavby:	zděná	
Pozemek:	1,00 m ²	
Užitná plocha:	81,50 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena		0,95
K2 Velikosti objektu - menší		1,00
K3 Poloha - lepší		0,95
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné		1,00
K5 Celkový stav - horší		1,05
K6 Vliv pozemku - srovnatelný		1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 28.2.2024	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
2 750 000	81,50	33 742	0,95	32 055

Název: Byt vel. 3+1 v obci Libochovice

Lokalita: část obce Libochovice, Poděbradova ul.

Popis: Byt vel. 3+1 o celkové velikosti 67 m² v osobním vlastnictví na klidném místě v Libochovicích. Bytová jednotka se nachází v 1. nadzemním podlaží bytového domu se samostatným vchodem. Hlavní obytný prostor se nachází v cihlovém domě, s obývacím pokojem, kuchyní, ložnicí, dětským pokojem, samostatné WC a koupelnou v přízemí jsou dvě prostorné komory. Byt má terasu o velikosti 25 m². Součástí nabízené nemovitosti je garáž o velikosti 22 m² a dále část krásně udržovaná zahrady.
Voda a kanalizace je obecní, plyn, elektřina 230V a 400V.
Užitná plocha převzata z inzerátu a použita dle metodiky ČBA : 67 m² byt + 0,50 * 25,00 m² terasa = 79,50 m²
nabídková cena je vč. garáže, pro objektivní porovnání je cena garáže od nabídkové ceny odečtena :
2 600 000,- Kč - 250 000,- Kč odhad ceny garáže = 2 350 000,- Kč

Podlaží: 2.

Dispozice: 3+1

Typ stavby: zděná

Pozemek: 1,00 m²

Užitná plocha: 79,50 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,95
K2 Velikosti objektu - menší	1,00
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - horší	1,05
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 28.2.2024	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
2 350 000	79,50	29 560	1,00	29 560

Název: Byt vel. 4+1 v obci Polepy

Lokalita: část obce Polepy

Popis: Byt vel. 4+1 v Polepech o celkové výměře 92 m², která se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží čtyřpodlažního cihlového domu. Dispozice bytu tvoří chodba z které je vstup do 3 samostatných pokojů, kuchyně z které se pak dále dostaneme do dalšího pokoje, samostatný wc a vstup na sociální zařízení. Před 3 lety byla dělaná koupelna, vyzděné jádro, obklady, sprchový kout. Jinak byt je určen k rekonstrukci podle vlastních představ nového majitele. Vytápění zajišťuje plynová kotelna, která je ve sklepních prostorách. Společný měřiče pro všech 13 bytových jednotek. K bytu také náleží sklepní kóje a společné prostory (kočárkárka) . Je zde udělán odhad na kupní cenu.
Z bytu je moc pěkný výhled. Možnost využívat před domem zahrádku. V obci nalezneme

veškerou občanskou vybavenost. Do Litoměřic 8 km a do Štětí 6 km.
Užitná plocha převzata z inzerátu a použita dle metodiky ČBA : 92 m² byt

Podlaží: 4.
Dispozice: 4+1
Typ stavby: zděná
Pozemek: 1,00 m²
Užitná plocha: 92,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,95
K2 Velikosti objektu - menší	1,05
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - horší	1,10
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 28.2.2024	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
2 500 000	92,00	27 174	1,10	29 891

Minimální jednotková porovnávací cena	29 560 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	30 502 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	32 055 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	30 502 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	81,11 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 474 017 Kč

Bytová jednotka č. 63/6

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Bytová jednotka č. 63/6

Věcná hodnota dle THU

Oceňovaný byt č. 63/6 je vel. 1+kk a je umístěn ve 2.NP objektu. U bytu není balkon ani lodžie a mimo byt není ani žádný jiný prostor ve výhradním užívání např. sklep. Součástí bytu je kuchyňská linka s dřezem a sporákem, koupelna s vanou, umyvadlem a splachovacím záchodem.

Ke dni ocenění není byt užíván, slouží jako sklad různého materiálu vlastníka. Technický stav oceňované bytové jednotky je průměrný, rekonstrukce byla provedena v letech 2002-2007. Běžná údržba je prováděna sporadicky, v posledních letech spíše vůbec. Kotel pro vytápění je umístěn mimo byt v bytě č. 63/1.

Napojení na přípojky : elektro, kanalizace, vodovod, zemní plyn na hranici parcely.

Popis vybavení bytu č. 63/6

Úprava stěn : vápenná štuková omítka
 Podlaha : plovoucí, keramická dlažba
 Okna : dřevěná dvojitá
 Dveře : dřevěné
 Vrata : nevyskytují se
 El. instalace : světelná třífázová, pojistkové automaty
 Vytápění : centrální s domovním kotlem na PP mimo byt
 Rozvod vody : teplé i studené
 Rozvod plynu : neproveden
 Zdroj teplé vody : EI bojler
 Sociální zařízení : umyvadlo, vana, splachovací WC
 Kuchyňské vybavení : krátká kuchyňská linka se dřezem
 Ostatní : nevyskytuje se

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
pokoj	Obytné prostory	17,32 m ²	1,00	17,32 m ²
koupelna s WC	Obytné prostory	5,16 m ²	1,00	5,16 m ²
Celková podlahová plocha		22,48 m²		22,48 m²

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy
2. Svislé konstrukce	zděné z plných cihel
3. Stropy	dřevěné trámové s rovným podhledem
4. Krov, střecha	dřevěný vázaný krov mansardový
5. Krytiny střech	španělská břidlice
6. Klempířské konstrukce	měděný plech
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné, štukové
8. Úprava vnějších povrchů	vápenocementová omítka reliéfní
9. Vnitřní obklady keramické	keramické běžné
10. Schody	železobetonové, kamenné
11. Dveře	dřevěné
12. Vrata	chybí
13. Okna	dvojitá dřevěná špaletová
14. Povrchy podlah	plovoucí podlaha, keramická dlažba
15. Vytápění	etážové s radiátory a s domovním kotlem na PP
16. Elektroinstalace	světelná třífázová
17. Bleskosvod	proveden
18. Vnitřní vodovod	studená a teplá v plastu
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
20. Vnitřní plynovod	chybí
21. Ohřev teplé vody	EI bojler
22. Vybavení kuchyní	1x krátká kuchyňská linka s dřezem
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, vana, umyvadlo
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	chybí
26. Instalační pref. jádra	chybí

Jednotková cena	35 000 Kč/m ²
Podlahová plocha	22,48 m ²
Reprodukční cena	786 800 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	6,00	47 208	47 208	6,47
2. Svislé konstrukce	18,80	147 918	147 918	20,28
3. Stropy	8,20	64 518	64 518	8,85
4. Krov, střecha	5,30	41 700	41 700	5,72
5. Krytiny střech	2,40	18 883	18 883	2,59
6. Klempířské konstrukce	0,70	5 508	5 508	0,76
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90	54 289	54 289	7,44
8. Úprava vnějších povrchů	3,10	24 391	24 391	3,34
9. Vnitřní obklady keramické	2,10	16 523	16 523	2,27
10. Schody	3,00	23 604	23 604	3,24
11. Dveře	3,20	25 178	25 178	3,45
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,40	42 487	42 487	5,83
14. Povrchy podlah	3,10	24 391	24 391	3,34
15. Vytápění	4,70	36 980	36 980	5,07
16. Elektroinstalace	5,20	40 914	40 914	5,61
17. Bleskosvod	0,40	3 147	3 147	0,43
18. Vnitřní vodovod	3,30	25 964	25 964	3,56
19. Vnitřní kanalizace	3,20	25 178	25 178	3,45
20. Vnitřní plynovod	0,40	3 147	0	0,00
21. Ohřev teplé vody	2,10	16 523	16 523	2,27
22. Vybavení kuchyní	1,80	14 162	14 162	1,94
23. Vnitřní hygienické vyb.	3,80	29 898	29 898	4,10
24. Výtahy	1,30	10 228	0	0,00
25. Ostatní	5,60	44 061	0	0,00
26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00

Upravená reprodukční cena	729 364 Kč
Podlahová plocha	22,48 m ²
Základní upravená jedn. cena (JC)	32 445 Kč/m ²

Výpočet věcné hodnoty jednotky

Podlahová plocha	[m ²]	22,48
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ²]	32 445
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	729 364
Stáří	roků	104
Další životnost	roků	66
Opotřebení	%	50,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	364 682

2. Hodnota pozemků

2.1. Oceňované pozemky - podíl id. 225/6064

Porovnávací metoda

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotkové ceny pozemků vycházejí z konkrétních uskutečněných prodejů a nabídek. Celkově lze říci, že se cena stavebního pozemku určeného pro výstavbu obdobných objektů v lokalitě zastavěné části obce Hrobce pohybuje v rozmezí 2 000 - 2 500,- Kč/m². Nabídka volných pozemků k výstavbě obdobných objektů v lokalitě je v současné době již prakticky omezena.

Jednotková cena pozemku je stanovena znalcem ve střední úrovni uvažovaného rozpětí, ve výši 2 250 Kč/m². Celkově je cena vyšší především z důvodu absentující nabídky obdobných pozemků pro výstavbu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 99/2	295	2 250,00	225 / 6 064	24 628
zastavěná plocha a nádvoří	st. 99/3	70	2 250,00	225 / 6 064	5 844
ostatní plocha	605/2	217	2 250,00	225 / 6 064	18 116
ostatní plocha	605/4	139	2 250,00	225 / 6 064	11 604
ostatní plocha	605/5	170	2 250,00	225 / 6 064	14 192
Celková výměra pozemků		891	Hodnota pozemků celkem		74 384

3. Porovnávací hodnota

3.1. Bytová jednotka č. 63/6

Oceňovaná nemovitá věc

V současné době není v obci Hrobce nabízen dostatečný počet obdobných bytů k prodeji a tím pádem ani k porovnání a ani nebyl dostatečný počet obdobných bytů v místě v poslední době prodán. Z tohoto důvodu bylo pro porovnání použito vzorků bytů i z okolních obcí a měst.

Užitná plocha:	22,48 m ²
Zastavěná plocha:	281,36 m ²
Zastavěné plochy podlaží:	1,00 m ²
Plocha pozemku:	891,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Byt vel. 2+1 v obci Křešice
Lokalita:	část obce Křešice
Popis:	Byt vel. 2+1 o výměře 52 m ² v klidné části obce Křešice - Kolonie. Byt se nachází ve 2.NP, které je příjemně prosluněno. Byt je v původním stavu a je připravený k Vaší rekonstrukci. Pro lepší představu rekonstrukce byla použita vizualizace. Nedaleko bytu se nachází výrobce Schoeller Křešice s.r.o. ,který celoročně nabírá nové zaměstnance, proto může být

tato nabídka pro Vás ideální a nebudete to mít ani daleko do práce.

Užitná plocha převzata z inzerátu a použita dle metodiky ČBA : 52 m² byt - 0,50 * 4 m² sklep (odhadem) = 50,00 m²

Podlaží: 2.
Dispozice: 2+1
Typ stavby: zděná
Pozemek: 1,00 m²
Užitná plocha: 50,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,95
K2 Velikosti objektu - větší	1,10
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 28.2.2024	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
1 800 000	50,00	36 000	1,05	37 800

Název: Byt vel. 3+1 v obci Hoštka

Lokalita: část obce Hoštka

Popis: Byt o dispozici 3+1 disponuje podlahovou plochou 60m², nachází se v 1. patře. K bytu náleží sklep 7,5 m². Byt je ve stavu před rekonstrukcí. Jedná se o klasický venkovský byt ve zděné bytovce se 2 vchody a travnatým parkovištěm za domem. Byt je aktuálně pronajatý do konce září s možností prodloužení.

Obec Hoštka je strategicky umístěna poblíž železniční trati Mělník-Litoměřice-Ústí nad Labem, což zajišťuje snadnou dostupnost do okolních měst a obcí. Vzdálenost do Litoměřic je 18 km, do Roudnice nad Labem 11 km, do Štětí 5 km a na Mělník 10km.

Užitná plocha převzata z inzerátu a použita dle metodiky ČBA : 60 m² byt + 0,50 * 7,5 m² sklep = 63,75 m²

Podlaží: 2.
Dispozice: 3+kk
Typ stavby: zděná
Pozemek: 1,00 m²
Užitná plocha: 63,75 m²


Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,95
K2 Velikosti objektu - větší	1,15
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - horší	1,05
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 28.2.2024	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
2 000 000	63,75	31 373	1,15	36 079

Název:	Byt vel. 1+kk v obci Lovosice			
Lokalita:	část obce Lovosice, ul. Sady pionýrů			
Popis:	Byt vel. 1+kk o rozloze 22 m ² v ulici Sady pionýrů. Byt s balkónem se nachází v přízemí cihlové budovy a je ve velmi klidné lokalitě. Samotný dům prošel rekonstrukcí fasády a nových balkónů. V blízkosti jsou školy a školka. Užitná plocha převzata z inzerátu a použita dle metodiky ČBA : 22 m ² byt + 0,50 * 3,5 m ² balkon + 0,50 * 2m ² sklep (odhad) = 24,75 m ²			
Podlaží:	2.			
Dispozice:	1+kk			
Typ stavby:	zděná			
Pozemek:	1,00 m ²			
Užitná plocha:	24,75 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena			0,85	
K2 Velikosti objektu - menší			1,00	
K3 Poloha - srovnatelná			1,00	
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné			1,00	
K5 Celkový stav - lepší			0,90	
K6 Vliv pozemku - srovnatelný			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
				
				Zdroj: www.sreality.cz
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 28.2.2024	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
1 790 000	24,75	72 323	0,77	55 689

Minimální jednotková porovnávací cena	36 079 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	43 189 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	55 689 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	43 189 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	22,48 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	970 889 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Bytová jednotka č. 63/1

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. Bytová jednotka č. 63/1	2 014 348,- Kč
2. Hodnota pozemků	
2.1. Oceňované pozemky - podíl id. 1242/6064	410 603,- Kč
3. Porovnávací hodnota	
3.1. Bytová jednotka č. 63/1	3 401 761,- Kč

Bytová jednotka č. 63/1	
Tržní hodnota	3 400 000 Kč
slovy: Třímilionyčtyřistatisíc Kč	

Bytová jednotka č. 63/2

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. Bytová jednotka č. 63/2	582 550,- Kč
2. Hodnota pozemků	
2.1. Oceňované pozemky - podíl id. 359/6064	118 684,- Kč
3. Porovnávací hodnota	
3.1. Bytová jednotka č. 63/2	1 442 505,- Kč

Bytová jednotka č. 63/2	
Tržní hodnota	1 440 000 Kč
slovy: Jedenmiliončtyřistačtyřicettisíc Kč	

Bytová jednotka č. 63/3

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. Bytová jednotka č. 63/3	282 434,- Kč
2. Hodnota pozemků	
2.1. Oceňované pozemky - podíl id. 174/6064	57 524,- Kč
3. Porovnávací hodnota	
3.1. Bytová jednotka č. 63/3	773 579,- Kč

Bytová jednotka č. 63/3	
Tržní hodnota	770 000 Kč
slovy: Sedmsetsedmdesáttisíc Kč	

Bytová jednotka č. 63/4

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. Bytová jednotka č. 63/4	1 317 592,- Kč
2. Hodnota pozemků	
2.1. Oceňované pozemky - podíl id. 812/6064	268 446,- Kč
3. Porovnávací hodnota	
3.1. Bytová jednotka č. 63/4	2 477 372,- Kč

Bytová jednotka č. 63/4**Tržní hodnota****2 480 000 Kč**

slovy: Dvamilionyčtyřistaosmdesátisíc Kč

Bytová jednotka č. 63/5**1. Věcná hodnota staveb**

1.1. Bytová jednotka č. 63/5

1 315 807,- Kč

2. Hodnota pozemků

2.1. Oceňované pozemky - podíl id. 811/6064

268 116,- Kč

3. Porovnávací hodnota

3.1. Bytová jednotka č. 63/5

2 474 017,- Kč

Bytová jednotka č. 63/5**Tržní hodnota****2 480 000 Kč**

slovy: Dvamilionyčtyřistaosmdesátisíc Kč

Bytová jednotka č. 63/6**1. Věcná hodnota staveb**

1.1. Bytová jednotka č. 63/6

364 682,- Kč

2. Hodnota pozemků

2.1. Oceňované pozemky - podíl id. 225/6064

74 384,- Kč

3. Porovnávací hodnota

3.1. Bytová jednotka č. 63/6

970 889,- Kč

Bytová jednotka č. 63/6**Tržní hodnota****970 000 Kč**

slovy: Devětsetšedesátisíc Kč

Porovnávací hodnota**11 540 123 Kč****Věcná hodnota****7 075 170 Kč**

z toho hodnota pozemku

1 197 757 Kč**Silné stránky**

+ klidná lokalita vhodná k bydlení

+ parkování na vlastním pozemku

Slabé stránky

- nezateplený objekt

- nedostatečná běžná údržba domu

- některé části stavby vykazují zvýšené opotřebení

Tržní hodnota**11 540 000 Kč**

slovy: Jedenáctmilionůpětsetčtyřicettisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při určení obvyklé ceny vycházel znalec ze znalosti místního trhu nemovitostí, dle místního šetření i informací od realitních kanceláří. Jako základ pro stanovení obvyklé ceny, zde tržní hodnoty, byly znalcem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z nabídkových cen bytových jednotek v obci Hrobce a okolí. O obdobné byty je v místě běžný zájem. Lokalita je v hodná k bydlení, v docházkové vzdálenosti je základní občanská vybavenost. Parkování je umožněno přímo u objektu na vlastním pozemku.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Provedena.

5.2. Kontrola postupu

Provedena.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé.** Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí byla odhadnuta ve výši 11 540 000,- Kč.

Tržní hodnota

11 540 000 Kč

slovy: Jedenáctmilionůpětsetčtyřicettisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Závěry znaleckého posudku jsou bez podmínek, mezi skutečnosti snižující přesnost je možno uvažovat rozdílnosti u porovnávacích nemovitostí ve vztahu k nemovitosti oceňované, kdy nebylo možno pro porovnání vyhledat nemovitosti totožné a v podobném technickém stavu. Na základě odborného odhadu je možno uvažovat s rozsahem snížení přesnosti o +/- 10 % ze stanovené obvyklé ceny resp. tržní hodnoty.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 308 ze dne 23.01.2024	4
Mapa oblasti.	1
Mapa lokality a místa	1
Snímek katastrální mapy ze dne 8.2.2024 .	1
Prohlášení vlastníka budovy č.p. 63	7
Půdorys budovy č.p. 63	2
Fotodokumentace ze dne 8.2.2024 - pohledy a společné prostory	3

Fotodokumentace - bytová jednotka č. 63/1	3
Fotodokumentace - bytová jednotka č. 63/2	1
Fotodokumentace - bytová jednotka č. 63/3	1
Fotodokumentace - bytová jednotka č. 63/4	2
Fotodokumentace - bytová jednotka č. 63/5	2
Fotodokumentace - bytová jednotka č. 63/6	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 23.01.2024 22:35:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle občanského zákoníku

Okres: CZ0423 Litoměřice

Obec: 564893 Hrobce

Kat.území: 648159 Hrobce

List vlastnictví: 308

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Vávra Jaroslav, Květoslava Mašity 310, 25231 Všenory	[REDACTED]	

B Nemovitosti

Jednotky				Podíl na
Č.p./	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	společných částech nemovitosti
63/1	byt		obč.z.	1242/6064
Vymezeno v:				
Parcela	St.	99/2	zastavěná plocha a nádvoří	295m2
Součástí je stavba: Hrobce, č.p. 63, rod.dům, LV 226				
	St.	99/3	zastavěná plocha a nádvoří společný dvůr	70m2
		605/2	ostatní plocha zeleň	217m2
		605/4	ostatní plocha zeleň	139m2
		605/5	ostatní plocha zeleň	170m2
63/2	byt		obč.z.	359/6064
Vymezeno v:				
Parcela	St.	99/2	zastavěná plocha a nádvoří	295m2
Součástí je stavba: Hrobce, č.p. 63, rod.dům, LV 226				
	St.	99/3	zastavěná plocha a nádvoří společný dvůr	70m2
		605/2	ostatní plocha zeleň	217m2
		605/4	ostatní plocha zeleň	139m2
		605/5	ostatní plocha zeleň	170m2
63/3	byt		obč.z.	174/6064
Vymezeno v:				
Parcela	St.	99/2	zastavěná plocha a nádvoří	295m2
Součástí je stavba: Hrobce, č.p. 63, rod.dům, LV 226				
	St.	99/3	zastavěná plocha a nádvoří společný dvůr	70m2
		605/2	ostatní plocha zeleň	217m2
		605/4	ostatní plocha zeleň	139m2
		605/5	ostatní plocha zeleň	170m2
63/4	byt		obč.z.	812/6064
Vymezeno v:				
Parcela	St.	99/2	zastavěná plocha a nádvoří	295m2
Součástí je stavba: Hrobce, č.p. 63, rod.dům, LV 226				
	St.	99/3	zastavěná plocha a nádvoří společný dvůr	70m2
		605/2	ostatní plocha zeleň	217m2
		605/4	ostatní plocha zeleň	139m2
		605/5	ostatní plocha zeleň	170m2
63/5	byt		obč.z.	811/6064
Vymezeno v:				
Parcela	St.	99/2	zastavěná plocha a nádvoří	295m2
Součástí je stavba: Hrobce, č.p. 63, rod.dům, LV 226				
	St.	99/3	zastavěná plocha a nádvoří společný dvůr	70m2
		605/2	ostatní plocha zeleň	217m2
		605/4	ostatní plocha zeleň	139m2
		605/5	ostatní plocha zeleň	170m2

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, kód: 506.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 23.01.2024 22:35:02

Okres: CZ0423 Litoměřice Obec: 564893 Hrobce
Kat.území: 648159 Hrobce List vlastnictví: 308
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

63/6	byt	obč.z.	225/6064
Vymezeno v:			
Parcela	St.	99/2	zastavěná plocha a nádvoří 295m2
Součástí je stavba: Hrobce, č.p. 63, rod.dům, LV 226			
	St.	99/3	zastavěná plocha a nádvoří společný dvůr 70m2
		605/2	ostatní plocha zeleň 217m2
		605/4	ostatní plocha zeleň 139m2
		605/5	ostatní plocha zeleň 170m2
63/7	ateliér	obč.z.	2441/6064
Vymezeno v:			
Parcela	St.	99/2	zastavěná plocha a nádvoří 295m2
Součástí je stavba: Hrobce, č.p. 63, rod.dům, LV 226			
	St.	99/3	zastavěná plocha a nádvoří společný dvůr 70m2
		605/2	ostatní plocha zeleň 217m2
		605/4	ostatní plocha zeleň 139m2
		605/5	ostatní plocha zeleň 170m2

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

dle úvěrové smlouvy č. 1710800023
k zajištění stávajících a budoucích pohledávek až do výše 11.580.000,- Kč (z toho na
jistině ve výši 5.790.000,- Kč a příslušenství), které budou vznikat do 1.6.2033

Oprávnění pro

NEY spořitelni družstvo, Rohanské nábřeží 671/15,
Karlín, 18600 Praha 8, RČ/IČO: 26137755

Povinnost k

Jednotka: 63/1, Jednotka: 63/2, Jednotka: 63/3, Jednotka: 63/4, Jednotka: 63/5,
Jednotka: 63/6

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1710800023/ZSN/01 ze dne
02.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.05.2022 09:09:23. Zápis proveden
dne 26.05.2022; uloženo na prac. Litoměřice

V-4756/2022-506

Pořadí k 04.05.2022 09:09

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1710800023/ZSN/01 ze dne
02.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.05.2022 09:09:23. Zápis
proveden dne 26.05.2022; uloženo na prac. Litoměřice

V-4756/2022-506

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1710800023/ZSN/01 ze dne
02.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.05.2022 09:09:23. Zápis
proveden dne 26.05.2022; uloženo na prac. Litoměřice

V-4756/2022-506

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, kód: 506.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 23.01.2024 22:35:02

Okres: CZ0423 Litoměřice Obec: 564893 Hrobce
Kat.území: 648159 Hrobce List vlastnictví: 308
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Související zápisy

Započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru

Listina Vyrozumění zástavního věřitele o započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru ze dne 03.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.10.2023 14:46:27. Zápis proveden dne 03.11.2023; uloženo na prac. Litoměřice
Z-6720/2023-506

o Zákaz zcizení a zatížení

po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

NEY spořitelni družstvo, Rohanské nábřeží 671/15,
Karlín, 18600 Praha 8, RČ/IČO: 26137755

Povinnost k

Jednotka: 63/1, Jednotka: 63/2, Jednotka: 63/3, Jednotka: 63/4, Jednotka: 63/5,
Jednotka: 63/6

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.1710800023/ZSN/01 ze dne 02.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.05.2022 09:09:23. Zápis proveden dne 26.05.2022; uloženo na prac. Litoměřice

V-4756/2022-506

Požadí k 04.05.2022 09:09

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Vojtěch Jaroš, Rooseveltova 2, 669 02 Znojmo

Povinnost k

Vávra Jaroslav, Květoslava Mašity 310, 25231 Všenory,
RČ/IČO [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Znojmo 133 EX-349/2023 -7 ze dne 26.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.10.2023 18:10:14. Zápis proveden dne 04.10.2023; uloženo na prac. Znojmo
Z-6063/2023-713

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 63/1, Jednotka: 63/2, Jednotka: 63/3, Jednotka: 63/4, Jednotka:
63/5, Jednotka: 63/6, Jednotka: 63/7

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Znojmo 133 EX-349/2023 -21 ze dne 02.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.10.2023 18:10:16. Zápis proveden dne 10.10.2023; uloženo na prac. Litoměřice
Z-5929/2023-506

Související zápisy

Zrušení zákaz dle § 44a odst. 1 a podle § 47 odst.5/6 ex.řádu

Povinnost k

Jednotka: 63/1, Jednotka: 63/2, Jednotka: 63/3, Jednotka: 63/4, Jednotka:
63/5, Jednotka: 63/6

Listina Usnesení soudního exekutora o zrušení zákazu nakládat s majetkem Exekutorského úřadu Znojmo 133 EX-349/2023 -39 ze dne 09.01.2024. Právní

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, kód: 506.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 23.01.2024 22:35:02

Okres: CZ0423 Litoměřice Obec: 564893 Hrobce
Kat.území: 648159 Hrobce List vlastnictví: 308
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

účinky zápisu k okamžiku 09.01.2024 18:10:51. Zápis proveden dne 12.01.2024;
uloženo na prac. Litoměřice

Z-251/2024-506

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Prohlášení vlastníka nemovitosti o vymezení jednotek podle obč. zákona ze dne 04.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.03.2022 22:04:52. Zápis proveden dne 11.03.2022.

V-2474/2022-506

Pro: Vávra Jaroslav, Květoslava Mašity 310, 25231 Všeroky

RČ/IČO: [REDACTED]

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

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, kód: 506.

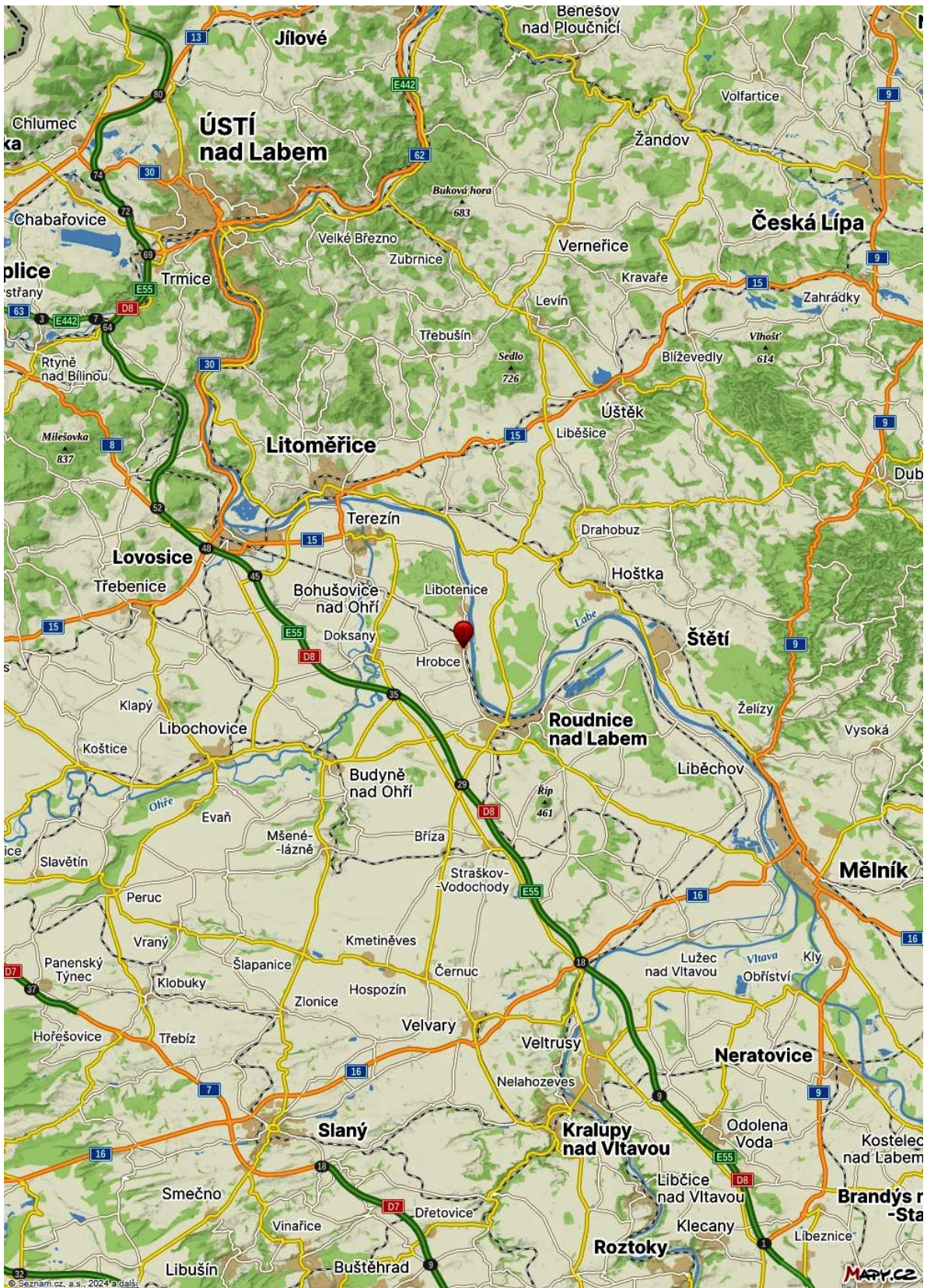
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 23.01.2024 22:42:10

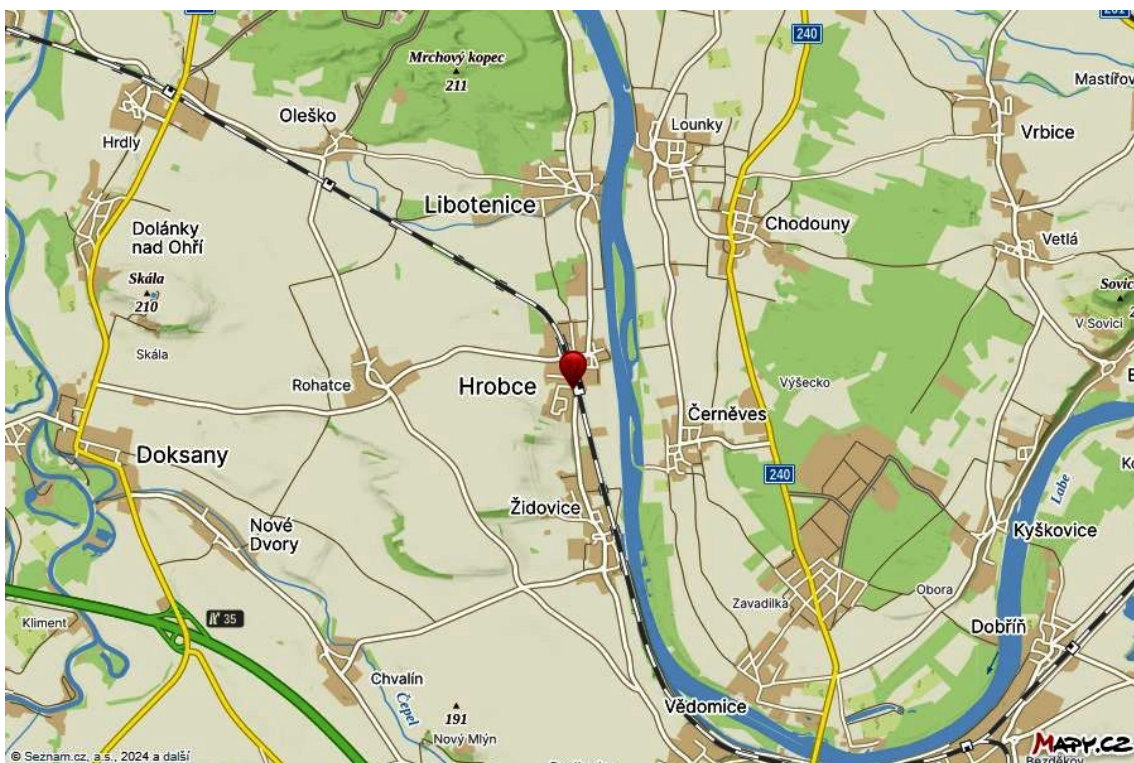
Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

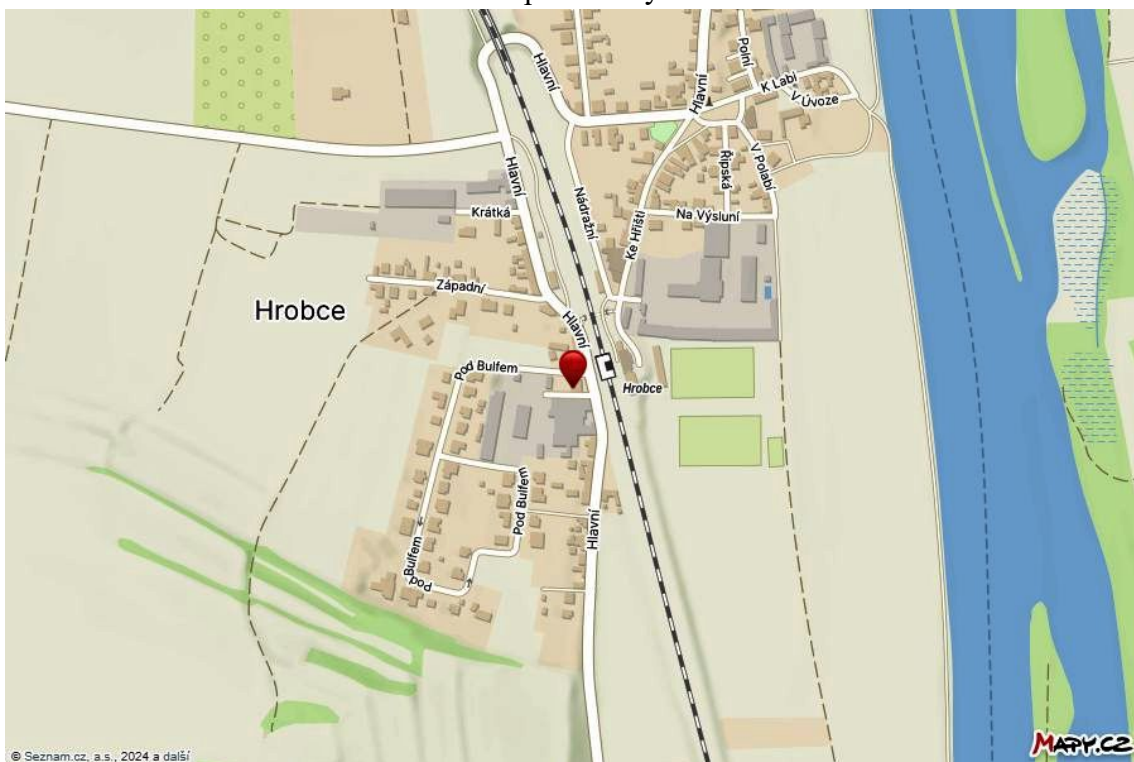
Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.



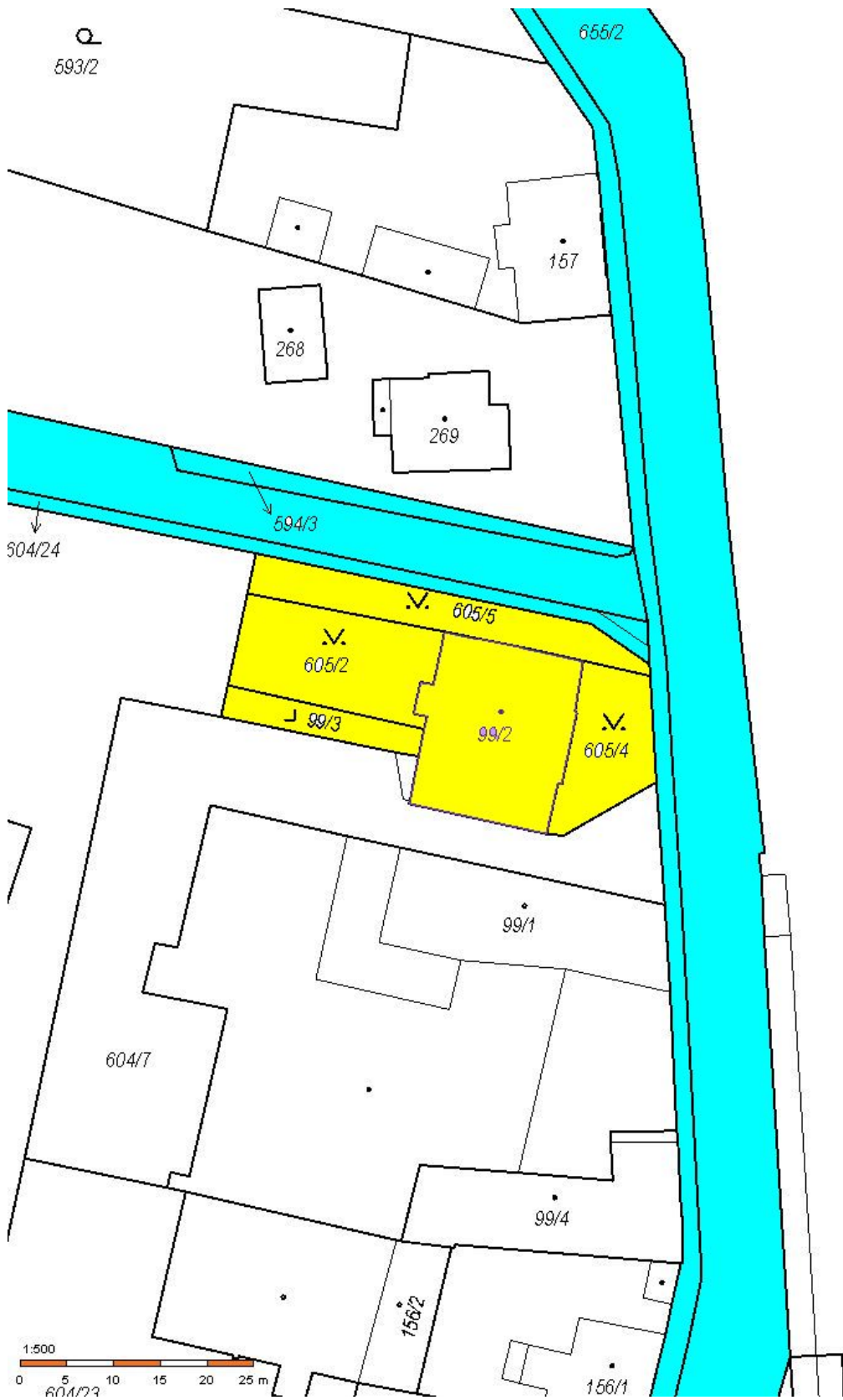
mapa oblasti



mapa lokality



mapa části obce



oceňované nemovitosti - žlutě, veřejný příjezd - modře



Uvodní inová

PROHLÁŠENÍ VLASTNÍKA O ROZDĚLENÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA K DOMU A POZEMKU NA VLASTNICKÉ PRÁVO K JEDNOTKÁM

dle ust. § 1164 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“):

1. Jmenovitě uvedené nemovitosti jsou v současnosti ve vlastnictví vlastníka:
- pozemku parc. č. 602/1, katastrální plocha – celá o výměře 139 m²
- pozemku parc. č. 602/2, katastrální plocha – celá o výměře 170 m²
- pozemku parc. č. 602/3, katastrální plocha – celá o výměře 139 m²
- pozemku parc. č. 602/4, katastrální plocha – celá o výměře 170 m²
2. Typ budovy č. 63 je budova s dílčím podzemím, rodinný dům.
3. Faktický způsob využití stavby je: bytový dům.
4. Adresa stavby je: Hlavní 83, 41183 Hlavočany.

Prohlašující vlastník:

Jaroslav Vávra, RČ: 650814/1772,
trvale bytem Květoslava Mašity 310, 25231 Všenory
(dále jen "vlastník")

- Jednotka č. 831 sestávající z bytu o velikosti 124 m² a podílu na společných částech nemovité věci ve výši 124/804.
- Jednotka č. 832 sestávající z bytu o velikosti 32 m² a podílu na společných částech nemovité věci ve výši 32/804.
- Jednotka č. 833 sestávající z bytu o velikosti 174 m² a podílu na společných částech nemovité věci ve výši 174/804.
- Jednotka č. 834 sestávající z bytu o velikosti 81 m² a podílu na společných částech nemovité věci ve výši 81/804.
- Jednotka č. 835 sestávající z bytu o velikosti 81 m² a podílu na společných částech nemovité věci ve výši 81/804.
- Jednotka č. 836 sestávající z bytu o velikosti 22 m² a podílu na společných částech nemovité věci ve výši 22/804.
- Jednotka č. 837 sestávající z bytu o velikosti 24 m² a podílu na společných částech nemovité věci ve výši 24/804.

1.

Úvodní ustanovení

1. Vymezení jednotek se týká těchto nemovitých ve výlučném vlastnictví vlastníka:

- pozemku parc. č. St. 99/2, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 295 m², jehož součástí je stavba č.p. 63, rodinný dům,
- pozemku parc. č. St. 99/3, zastavěná plocha a nádvoří – společný dvůr o výměře 70 m²,
- pozemku parc. č. 605/2, ostatní plocha – zeleň o výměře 217 m²,
- pozemku parc. č. 605/4, ostatní plocha – zeleň o výměře 139 m²,
- pozemku parc. č. 605/5, ostatní plocha – zeleň o výměře 170 m²,

to vše zapsáno na LV 226, vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, pro obec Hrobce [564893], katastrální území Hrobce [648159].

2. Typ budovy č.p. 63 je budova s číslem popisným, rodinný dům.

3. Faktický způsob využití stavby je: bytový dům.

4. Adresa stavby je: Hlavní 63, 41183 Hrobce

5. Jednotky se v pozemku parc.č.St. 99/2, k.ú. Hrobce, jehož součástí je stavba č.p. 63, rodinný dům, vymezují takto:

- Jednotka č.63/1 sestávající z bytu o velikosti 124,2 m² a podílu na společných částech nemovité věci ve výši 1242/6064.
- Jednotka č.63/2 sestávající z bytu o velikosti 35,9 m² a podílu na společných částech nemovité věci ve výši 359/6064.
- Jednotka č.63/3 sestávající z bytu o velikosti 17,4 m² a podílu na společných částech nemovité věci ve výši 174/6064.
- Jednotka č.63/4 sestávající z bytu o velikosti 81,2 m² a podílu na společných částech nemovité věci ve výši 812/6064.
- Jednotka č.63/5 sestávající z bytu o velikosti 81,1 m² a podílu na společných částech nemovité věci ve výši 811/6064.
- Jednotka č.63/6 sestávající z bytu o velikosti 22,5 m² a podílu na společných částech nemovité věci ve výši 225/6064.
- Jednotka č.63/7 sestávající z ateliéru o velikosti 244,1 m² a podílu na společných částech nemovité věci ve výši 2441/6064.

2.

Údaje o jednotkách - pojmenování a označení jednotlivých jednotek

Číslo jednotky	Druh jednotky	Umístění	Způsob využití jednotky	Rozměr	Velikost podílů na společných částech	Další skutečnosti
63/1	Bytová jednotka	1. NP	byt	124,2 m ²	1242/6064	žádné
63/2	Bytová jednotka	1. NP	byt	35,9 m ²	359/6064	žádné
63/3	Bytová jednotka	1. NP	byt	17,4 m ²	174/6064	žádné
63/4	Bytová jednotka	2. NP	byt	81,2 m ²	812/6064	žádné
63/5	Bytová jednotka	2. NP	byt	81,1 m ²	811/6064	K jednotce náleží výlučné právo užívat balkon o velikosti 6,27 m ² , přičemž přístup na tento balkon je přímo a výlučně z této bytové jednotky.
63/6	Bytová jednotka	2. NP	byt	22,5 m ²	225/6064	žádné
63/7	Nebytová jednotka	3. NP	ateliér	244,1 m ²	2441/6064	žádné

3.

Údaje o jednotkách - určení a popis společných částí

Společnými částmi nemovité věci, a to pozemku parc. č. St. 99/2, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 295 m², jehož součástí je stavba č.p. 63, rodinný dům, pozemku parc. č. St. 99/3, zastavěná plocha a nádvoří – společný dvůr o výměře 70 m², pozemku parc. č. 605/2, ostatní plocha – zeleň o výměře 217 m², pozemku parc. č. 605/4, ostatní plocha – zeleň o výměře 139 m², a pozemku parc. č. 605/5, ostatní plocha – zeleň o výměře 170 m², to vše zapsáno na LV 226, vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, pro obec Hrobce [564893], katastrální území Hrobce [648159], jsou:

- a) vodorovné a svislé nosné konstrukce včetně základů domu, obvodové stěny domu; společnými částmi domu jsou též obvodové stěny prostorově ohraničující byt i v případě,

že jde o nenosné svislé konstrukce, dále všechny nosné svislé konstrukce uvnitř bytové jednotky,

- b) společné chodby a schodiště,
- c) sklepy v 1.PP,
- d) balkon umístěný v 2. NP, kdy tento balkon je přístupný pouze z příslušné jednotky a je určen k výlučnému užívání pouze vlastníka příslušné jednotky,
- e) podlahy jsou společnými částmi domu, vyjma podlahových krytin v bytě a všeho, co je spojeno s položením či usazením a s funkcí příslušného druhu podlahové krytiny.
- f) střecha včetně výplní výstupních otvorů, izolací, hromosvodů, dešťových žlabů a svodů,
- g) větrací šachty v domě a obdobné konstrukce v celé své stavební délce,
- h) venkovní schody, výplně stavebních otvorů hlavní svislé konstrukce (dveře a okna),
- i) rozvody elektrické energie až k bytovému jističi za elektroměrem,
- j) rozvody plynu až k uzávěru pro byt,
- k) rozvody vody včetně stoupacích šachet, ať jde o hlavní svislé rozvody, nebo odbočky od nich až k poměrovým měřidlům pro byt, včetně těchto měřidel nebo uzávěrů,
- l) systémy rozvodu a příjmu televizního signálu a datových sítí až k zapojení do bytu,
- m) kanalizace – domovní potrubí odpadních vod až po výpust (zařízení) pro napojení potrubí odpadních vod z bytu, domovní potrubí pro odvádění dešťových vod,
- n) rozvody telefonu, domácí zvonek a jiné příslušenství domu, které je nezbytně nutné k provozu domu a k užívání jednotek a z hlediska své povahy je k tomuto účelu určeno,
- o) pozemek parc. č. St. 99/2, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 295 m², jehož součástí je stavba č.p. 63, rodinný dům, k.ú. Hrobce,
- p) pozemek parc. č. St. 99/3, zastavěná plocha a nádvoří – společný dvůr o výměře 70 m², k.ú. Hrobce,
- q) pozemek parc. č. 605/2, ostatní plocha – zeleň o výměře 217 m², k.ú. Hrobce,
- r) pozemek parc. č. 605/4, ostatní plocha – zeleň o výměře 139 m², k.ú. Hrobce,
- s) pozemek parc. č. 605/5, ostatní plocha – zeleň o výměře 170 m², k.ú. Hrobce,
- t) porosty, obrubníky, ploty a zpevněné povrchy na pozemcích parc. č. St. 99/3, parc.č. 605/2, parc.č. 605/4 a parc.č. 605/5, k.ú. Hrobce.

4.

Údaje o jednotkách - určení velikosti podílů na společných částech

Jednotka č. 63/1 zahrnuje podíl na společných částech, které jsou vymezeny v čl. 3 tohoto Prohlášení, o velikosti id. 1242/6064.

Jednotka č. 63/2 zahrnuje podíl na společných částech, které jsou vymezeny v čl. 3 tohoto Prohlášení, o velikosti id. 359/6064.

Jednotka č. 63/3 zahrnuje podíl na společných částech, které jsou vymezeny v čl. 3 tohoto Prohlášení, o velikosti id. 174/6064.

Jednotka č. 63/4 zahrnuje podíl na společných částech, které jsou vymezeny v čl. 3 tohoto Prohlášení, o velikosti id. 812/6064.

Jednotka č. 63/5 zahrnuje podíl na společných částech, které jsou vymezeny v čl. 3 tohoto Prohlášení, o velikosti id. 811/6064.

Jednotka č. 63/6 zahrnuje podíl na společných částech, které jsou vymezeny v čl. 3 tohoto Prohlášení, o velikosti id. 225/6064.

Jednotka č. 63/7 zahrnuje podíl na společných částech, které jsou vymezeny v čl. 3 tohoto Prohlášení, o velikosti id. 2441/6064.

5.

Určení, jaká věcná a jiná práva a jaké závady přecházejí se vznikem vlastnického práva k jednotce na vlastníky jednotek

Na vlastníky všech jednotek přejdou se vznikem vlastnického práva k jednotkám níže specifikovaná věcná práva, která jsou zapsaná ke dni podpisu tohoto Prohlášení v části C listu vlastnictví č. 226, vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, pro obec Hrobce [564893], katastrální území Hrobce [648159]:

o Zastavní právo smluvní

dle úvěrové smlouvy č. 1092402501, zajištěny dluh ve výši 9.912.000,-Kč a dále dle zastavní smlouvy č. 1092402501/3

ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150,
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397

Parcela: St. 99/2, Parcela: St. 99/3, Parcela: 605/2, Parcela: 605/4

Smlouva o zřízení zastavního práva podle obč.z. ,č. 1092402501/3, ze dne 28.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.12.2016 11:53:47. Zápis proveden dne 19.01.2017; uloženo na prac. Litoměřice

V-12924/2016-506

28.12.2016 11:53

o Závazek nezajistit

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Smlouva o zřízení zastavního práva podle obč.z. ,č. 1092402501/3, ze dne 28.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.12.2016 11:53:47. Zápis proveden dne 19.01.2017; uloženo na prac. Litoměřice

V-12924/2016-506

o Závazek neumožnit zápis

Závazek neumožnit zápis nového zast. práva namísto starého

Smlouva o zřízení zastavního práva podle obč.z. ,č. 1092402501/3, ze dne 28.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.12.2016 11:53:47. Zápis proveden dne 19.01.2017; uloženo na prac. Litoměřice

V-12924/2016-506

o Zákaz zatížení

věcným břemenem, právem stavby po dobu trvání zastavního práva

ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150,
Radlice, 15000 Praha 5, IČ/ICO: 49241397

Právní úkon

Parcela: St. 99/2, Parcela: St. 99/3, Parcela: 605/2, Parcela: 605/4

Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ,č. 1092402501/3, za dne
28.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.12.2016 11:53:47. Zápis proveden
dne 19.01.2017: uloženo na prac. Litoměřice

V-12924/2016-506

28.12.2016 11:53

Zástavní věřitel, tedy společnost ČSOB Stavební spořitelna, a.s., udělil souhlas s vymezením jednotek dle toho Prohlášení dne 15.2.2022.

Z právních jednání týkajících se společné věci jsou vlastníci jednotek oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů.

Pravidla pro správu domu, pravidla pro užívání společných částí a příspěvky na náklady spojené se správou domu a pozemku

Na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí nemovitých věcí, případně nemovitých věcí jako celku, budou vlastníci jednotek přispívat dle výše jejich spoluvlastnických podílů.

O záležitostech běžné správy budovy a pozemků rozhodují vlastníci jednotek dle svých spoluvlastnických podílů.

V budově je sedm jednotek.

7.

Vymezení jednotek

Vlastník dle § 1164 a násl. občanského zákoníku prohlašuje, že se v budově **vymezují jednotky č. 63/1, č. 63/2, č. 63/3, č. 63/4, č. 63/5, č. 63/6 a č. 63/7.**

8.

Určení správce společných částí


Vlastník tímto určuje správce společných částí nemovité věci, které jsou popsány v čl. 3 tohoto Prohlášení, kdy se tímto správcem stává přímo vlastník, tedy pan Jaroslav Vávra, IČ: 650814/1772, trvale bytem Květoslava Mašity 310, 25231 Všenory.

9.
Celková rekapitulace

Jednotka č.	Rozloha v m ²
BJ 63/1	124,2
BJ 63/2	35,9
BJ 63/3	17,4
BJ 63/4	81,2
BJ 63/5	81,1
BJ 63/6	22,5
NBJ 63/7	244,1

CELKEM 606,4 m²

v Hobecích dne 4.3.2022


Jaroslav Vávra

Přílohy:

Půdorys jednotlivých podlaží s vyznačením polohy bytů a společných částí domu

Půdorys pozemků

Souhlas zástavního věřitele s Prohlášením

Ověřovací doložka pro legalizaci Poř.č.: 41301-0191-0035
Podle ověřovací knihy pošty: Roudnice nad Labem
Vlastnoručně podepsal: Jaroslav Vávra

Datum a místo narození: 14.08.1965, Praha 2, CZ

Adresa pobytu: Všenory okr. Praha-západ, Květoslava Mašity 100
CZ

Druh a č. předlož. dokl. totožnosti: Občanský průkaz
210472065

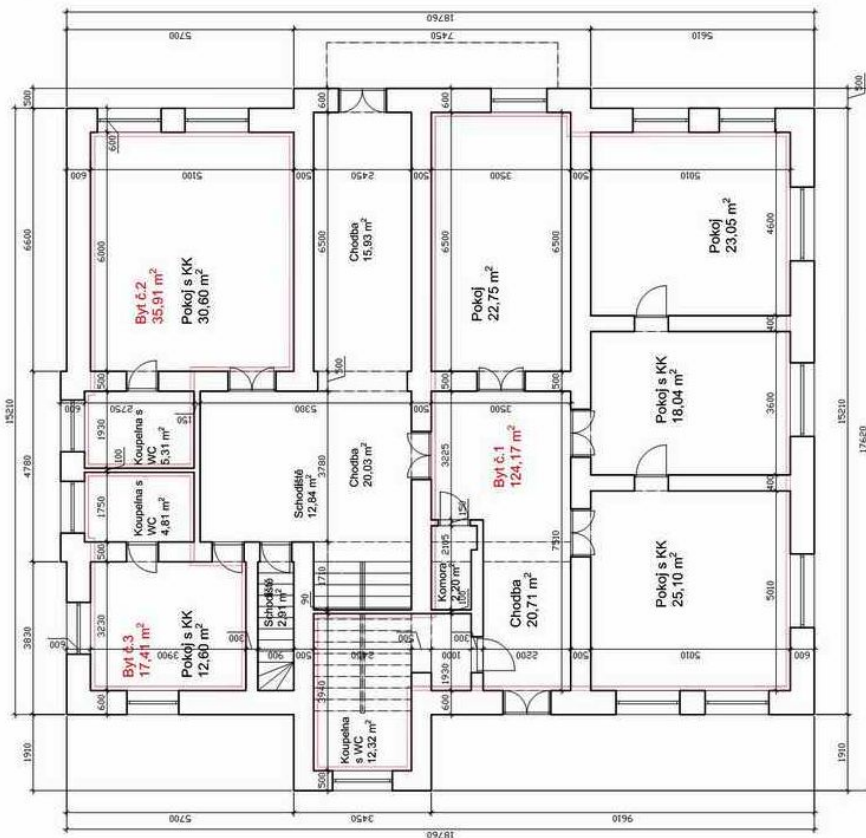
Roudnice nad Labem dne 04.03.2022
Rousová Lucie

Podpis, úřední razítko



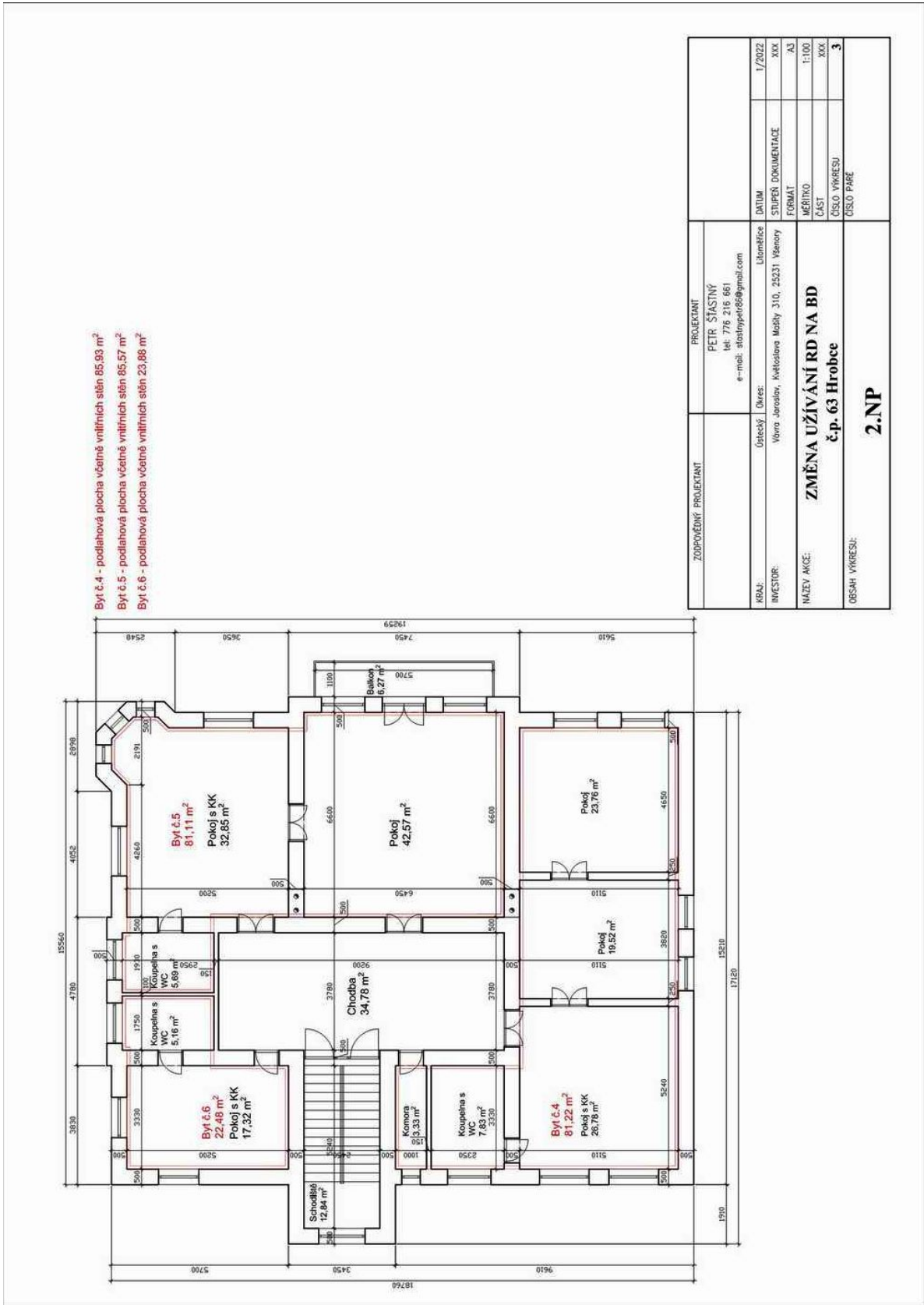
-352-

Byt č.1 - podlahová plocha včetně vnitřních stěn 138,6 m²
 Byt č.2 - podlahová plocha včetně vnitřních stěn 37,21 m²
 Byt č.3 - podlahová plocha včetně vnitřních stěn 18,71 m²



půdorys 1.NP

ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT	PROJEKTANT PETR ŠTĀSTNÝ tel: 776 216 861 e-mail: stastnypetr66@gmail.com	DATUM	1/2022
HRÁ:	Objekt: Úřadovna, Kvitčizlava Mošky 310, 25231 Yšerňov Lázně: Lázně	STUPEŇ DOKUMENTACE	XXI
INVESTOR:	Yšerňov	FORMÁT	A3
NAZEV AKCE:	ZMĚNA UŽÍVÁNÍ RD NA BD č.p. 63 Hrobců	MĚRÍTKO	1:100
OBSAH VÝKRESU:	1.NP	ČÁST	KK
		ČÍSLO VÝKRESU	2
		ČÍSLO PÁŘE	



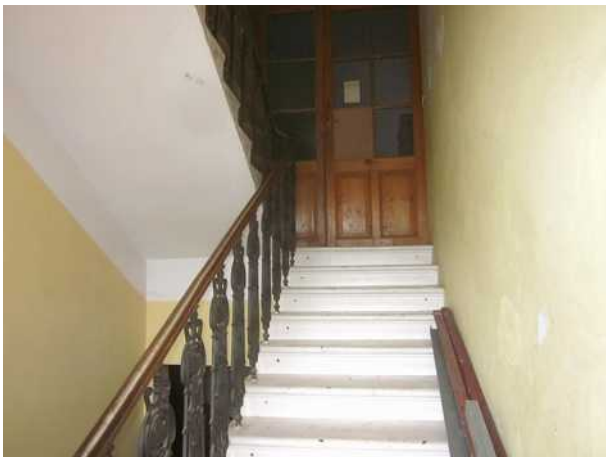
půdorys 2.NP

ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT	PROJEKTANT PETR ŠTĀSTNÝ tel: 776 216 861 e-mail: stastny petr86@gmail.com	DATUM	1/2022
HRNÁ:	Občecký Úřad: Lázeňské Věra Jarošová, Květoslava Mašly 310, 25231 Yšerňov	STUPEŇ DOKUMENTACE	XXI
INVESTOR:		FORMÁT	A3
NAZEV AKCE:	ZMĚNA UŽÍVÁNÍ RD NA BD č.p. 63 Hrobce	MĚŘÍTKO	1:100
		ČÁST	KK
OBSAH VÝKRESU:		ČÍSLO VÝKRESU	3
	2.NP	ČÍSLO PÁŘE	

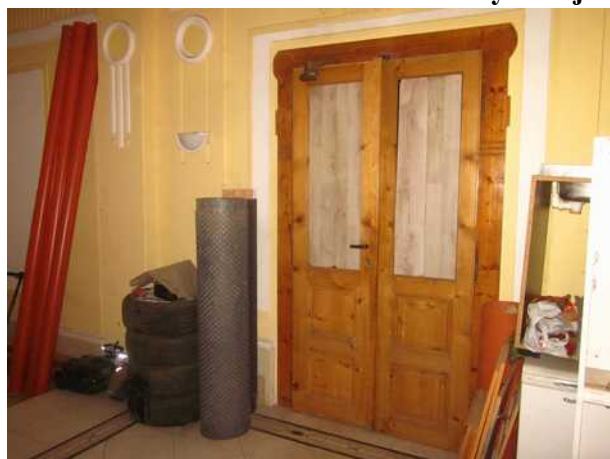
Pohledy BD č.p. 63 a společné prostory







Bytová jednotka č. 63/1







Bytová jednotka č. 63/2



Bytová jednotka č. 63/3



Bytová jednotka č. 63/4





bytová jednotka č. 63/5





Bytová jednotka č. 63/6



Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl ke zpracování znaleckého posudku přibrán.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Vypracoval:

ZUOM, a.s.

Jírovцова 1621/19

370 01 České Budějovice

Ing. Michal Sirový, Josef Vacík

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§28 zák. č. 254/2019 Sb. v platném znění o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech) : Ing. Michal Sirový

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Jírovцова 1621/19, 370 01 České Budějovice, jako znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím ministra spravedlnosti ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 012130/2024.

V Českých Budějovicích 1.3.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.

Jírovцова 1621/19

370 01 České Budějovice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.3.