

ZNALECKÝ POSUDEK

Ocenění nemovitých věcí, evidovaných na LV 269 v katastrálním území Drchkov

ČÍSLO POLOŽKY:	072573/2024
EVIDENČNÍ ČÍSLO ZP:	37_37_2024
OBOR/ODVĚTVÍ/SPECIALIZACE:	Ekonomika/Oceňování nemovitých věcí
ZADAVATEL:	Soudní exekutor Mgr. Jaroslava Schafferová Exekutorský úřad Brno – venkov Kořenová 131/35, 602 00 Brno
POVINNÝ:	Jiří Pavelec, RČ: 850410/0836, bytem: Drchkov 30, 274 01 Dřínov
ČÍSLO JEDNACÍ:	198EX 1370/23-83
PŘEDMĚT POSOUZENÍ:	Ocenění vybraných nemovitostí v Drchově
VYHOTOVENÍ:	1 ze 2 1 vyhotovení předáno Zadavateli 1 vyhotovení uloženo v archivu Zpracovatele
POČET STRAN:	41 (vč. příloh)
POČET PŘÍLOH:	3
DATUM VYPRACOVÁNÍ:	27.09.2024

Obsah

1	ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	3
1.1	Odborná otázka zadavatele	3
1.2	Účel znaleckého posudku	3
1.3	Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru	3
2	VÝČET PODKLADŮ.....	4
2.1	Popis postupu zpracovatele při výběru zdrojů dat	4
2.2	Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis	4
2.2.1	Poklady ze strany Zadavatele	4
2.2.2	Podklady ze strany Zpracovatele	4
2.3	Místní šetření.....	4
2.4	Věrohodnost zdroje dat.....	5
3	NÁLEZ	6
3.1	Popis postupu při sběru a zpracování dat	6
3.1.1	Lokalizace Posuzované nemovitosti	6
3.1.2	Popis Posuzované nemovitosti	7
3.1.2.1	Vlastnické a evidenční údaje.....	7
3.1.2.2	Popis Posuzované nemovitosti	10
3.1.2.3	Přístupová cesta.....	10
3.1.2.4	Záplavové hledisko	11
3.1.2.5	Územní plán	11
3.2	Popis postupu při zpracování dat	12
3.2.1	Teoretický rozbor problematiky	12
3.2.2	Metody ocenění.....	13
3.2.3	Analýza nemovitostního trhu	13
3.2.4	Volba metody ocenění.....	14
3.3	Výčet zpracovaných dat.....	15
3.3.1	Porovnávané vzorky	15
4	POSUDEK	22
4.1	Popis postupu při analýze dat	22
4.1.1	Korekční koeficienty	22
4.1.2	Aplikace korekčních koeficientů.....	23
4.2	Vlastní ocenění	24
5	ODŮVODNĚNÍ	25
5.1	Interpretace výsledků analýzy.....	25
5.2	Kontrola postupu	25
6	ZÁVĚR	26
6.1	Citace zadaných úkolů	26
6.2	Odpověď.....	26
6.3	Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost	26
7	SEZNAMY	27
7.1	Seznam obrázků	27
7.2	Seznam tabulek	27
7.3	Seznam příloh	27
	Další náležitosti	28
	ZNALECKÁ DOLOŽKA	28
8	PŘÍLOHY	29

1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

Znalecká kancelář – jih s.r.o., IČO: 05528674 (dále jen „Zpracovatel“ nebo „ZKJIH“ nebo „Znalecká kancelář“), byla ustanovena soudním exekutorem Exekutorského úřadu Brno – venkov Mgr. Jaroslavou Schafferovou (dále též „Zadavatel“), k vypracování znaleckého posudku k ocenění následující nemovitosti včetně příslušenství:

- pozemek parc. č. st. 34, k.ú. Drchkov, součástí pozemku je stavba s č.p. 30 (dále jen „Posuzovaná nemovitost“)

vše zapsáno na LV 269, k.ú. Drchkov.

1.1 ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE

Úkolem tohoto znaleckého posudku je:

- Stanovit cenu nemovitých věcí a jejich příslušenství, tak, jak jsou vymezeny v exekučním příkaze soudního exekutora č. j. 198EX 1370/23-16 ze dne 30.05.2023 a v exekučním příkaze č. j. 198EX 1370/23-70 ze dne 17.06.2024.

1.2 ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU

Znalecký posudek je vypracován pro potřeby Zadavatele, pověřeného exekučním řízením.

1.3 SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM MAJÍCÍ VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRU

Zadavatelem byl poskytnut výpis z katastru nemovitostí, a sice LV 269, k.ú. Drchkov, a to ke dni 04.09.2024, ze kterého má být v ocenění Zpracovatele vycházeno.

Zadavatelem byl poskytnut exekuční příkaz k provedení exekuce prodejem nemovitých věcí č. j. 198EX 1370/23-16.

Zadavatelem byl poskytnut exekuční příkaz k provedení exekuce prodejem nemovitých věcí č. j. 198EX 1370/23-70.

Zadavatelem byl poskytnut průvodní dopis č. j. 198EX 1370/23-84.

Zadavatelem není žádáno vypracování zjištěné ceny Posuzované nemovitosti.

Dále nebyly sděleny žádné další skutečnosti, které by měly vliv na výsledek znaleckého posudku.

(Osoby, které se podílely na zpracování kapitoly 1: Ing. Tomáš Krulický, MBA, PhD.)

2 VÝČET PODKLADŮ

V této kapitole jsou uvedeny zdroje, o které se bude tento znalecký posudek opírat.

2.1 POPIS POSTUPU ZPRACOVATELE PŘI VÝBĚRU ZDROJŮ DAT

Znalecká kancelář bude při zpracování tohoto znaleckého posouzení vycházet zejména z veřejně dostupných dat, dále z příslušných legislativních předpisů, odborných metodik, informací poskytnutých zadavatelem i veřejně přístupných zdrojů. Dále bude vycházeno zejména ze sekundárních dat, kdy budou tato data analyzována a bude využito běžných metod indukce, dedukce, exploração, explanace a syntézy k vyvození závěrů.

2.2 VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS

Znalecká kancelář bude při zpracování tohoto dokumentu vycházet z podkladů, které mu dodal Zadavatel, místního šetření a z podkladů, které jsou veřejně přístupné. Níže v podkapitolách pak jsou vypsány konkrétní použité zdroje.

2.2.1 Poklady ze strany Zadavatele

- *Výpisy z katastru nemovitostí ze dne 04.09.2024, viz příloha č. 1.*
- *Usnesení ze dne 19.09.2024.*
- *Exekuční příkaz k provedení exekuce prodejem nemovitých věcí č. j. 198EX 1370/23-16.*
- *Exekuční příkaz k provedení exekuce prodejem nemovitých věcí č. j. 198EX 1370/23-70.*
- *Průvodní dopis č. j. 198EX 1370/23-84.*

2.2.2 Podklady ze strany Zpracovatele

- *BRADÁČ, A. a kolektiv, 2016. Teorie oceňování nemovitostí. Vyd. 1. Brno: Akademické nakladatelství CERM. ISBN 978-80-7204-930-1;*
- *Zákon č. 151/1997 Sb., Zákon o oceňování majetku, v platné znění;*
- *Vyhláška č. 441/2013 Sb., Oceňovací vyhláška, v platném znění;*
- *Český statistický úřad, czso.cz;*
- *eKatalog BPEJ VÚMOP, dostupné z: <https://bpej.vumop.cz/55001>;*
- *Mapy.cz;*
- *Geoportál Středočeského kraje;*
- *Územní plán obce Dříteň;*
- *Ostatní dle textu.*

2.3 MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

Místní šetření mělo proběhnout dne 25.09.2024, o konání místního šetření byl v předstihu informována vlastník formou doporučeného dopisu dne 18.09.2024. Dále byl vlastník kontaktován formou telefonické komunikace celkem 3x dne 18.09.2024 na tel. číslo 777 604 159 (avšak neúspěšně), vlastník byl taktéž kontaktován prostřednictvím e-mailové komunikace, kdy

mu byl dne 18.09.2024 zaslán e-mail s výzvou k místnímu šetření na den 25.09.2024. V den konání místního šetření byl vlastník dále telefonicky kontaktován jednatelem ZK JIH (avšak opět neúspěšně). Posuzovaná nemovitost však v den konání místního šetření **nebyla Zpracovateli zpřístupněna**. Šetření tak bylo provedeno pouze obhlídkou z veřejně přístupných prostor a okolních pozemků. Výběr z fotodokumentace vnějších prostor Posuzované nemovitosti, která byla na místě pořízena, tvoří samostatnou přílohu tohoto dokumentu, kompletní fotodokumentace je uložena v archivu zpracovatele.

2.4 VĚROHODNOST ZDROJE DAT

U výše uvedených podkladů a informací Znalecká kancelář předpokládá:

- jejich plný soulad se všemi zákonnými a jinými závaznými předpisy České republiky, které měly platnost k datu ocenění;
- jejich spolehlivost, pravdivost a věrohodnost.

Za věrohodný zdroj dat jsou považovány i webové stránky orgánů státní správy.

(Osoby, které se podílely na zpracování kapitoly 2: Ing. Tomáš Krulický, MBA, PhD.)

3 NÁLEZ

Kapitola Nález přináší přehled základních informací o předmětu ocenění a o datech použitých při vypracování tohoto znaleckého posudku.

3.1 POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU A ZPRACOVÁNÍ DAT

Nejprve bude podrobně popsána lokalita, kde se Posuzovaná nemovitost nachází. Bude následovat popis Posuzované nemovitosti, který vychází z poskytnutých dokumentů, informací od Zadavatele, místního šetření a veřejně přístupných zdrojů (viz kapitola 2.2). Poté bude popsán postup při zpracování dat, na který naváže výčet zpracovaných dat, který obsahuje vybrané srovnatelné vzorky s jejich konkrétním popisem.

3.1.1 Lokalizace Posuzované nemovitosti

Kraj:	Středočeský
Okres:	Kladno
Obec:	Dřínov
Katastrální území:	Drchkov

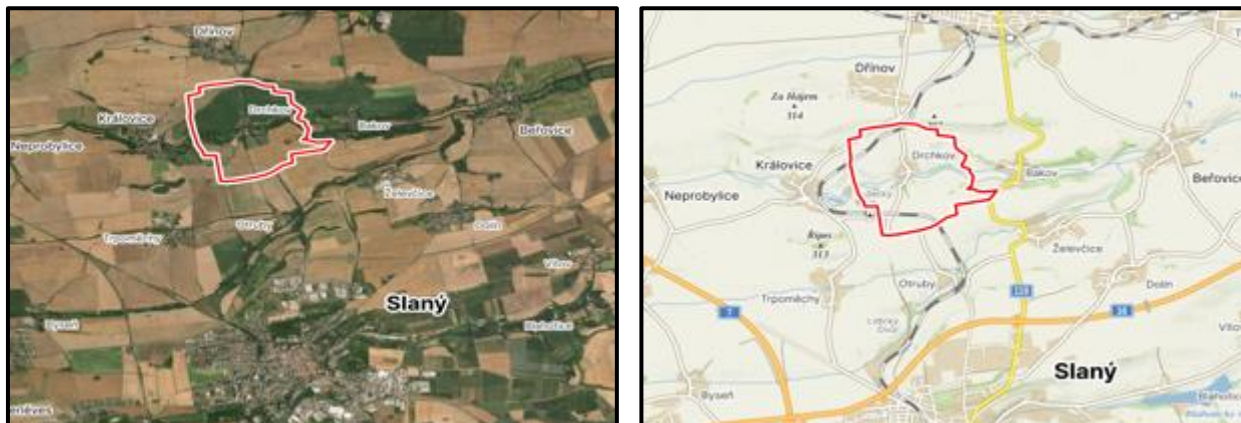
Drchkov se nachází ve Středočeském kraji, v okrese Kladno. K roku 2021 měla vesnice 42 obyvatel. Historie obce sahá až do 13. století, přičemž první písemná zmínka pochází z roku 1267. Obec disponuje malou mírou občanské vybavenosti. V obci se nachází odpočinkové místo u studánky, dětské hřiště, jezdecké centrum Údolí bakovského potoka, pension Zelený grunt a kaple sv. Vojtěcha. Dále je zde zastávka autobusu a poštovní schránka.

Nejbližší město Kladno je vzdálené přibližně 15 kilometrů od obce. Dopravní obslužnost obce je zajišťována autobusovým spojením do Kladna a dalších okolních měst. Autobusy jezdí pravidelně, což usnadňuje dojíždění jak do školy, tak do práce.

Obec má klidnou atmosféru a nabízí příležitosti pro rekreaci v přírodě. Místní atrakce jako jezdecké centrum a odpočinková místa přispívají k aktivnímu životnímu stylu obyvatel.

Konkrétní vyobrazení lokalizace Posuzované nemovitosti je uvedeno níže na obrázku 1.

Obrázek 1: Lokalita Posuzované nemovitosti



Zdroj: Mapy.cz.

3.1.2 Popis Posuzované nemovitosti

Dále budou v rámci Posuzované nemovitosti uvedeny vlastnické a evidenční údaje, území plán, technická infrastruktura aj.

3.1.2.1 Vlastnické a evidenční údaje

Předmětem toho znaleckého posudku je Posuzovaná nemovitost, zapsaná na LV 269, k.ú. Drchkov, kdy je níže specifikováno vlastnické právo viz v tabulce 1.

Tabulka 1: Vlastnické právo

Vlastnické právo	LV	k. ú.
Pavelec Jiří, Drchkov 30, 374 01	269	Drchkov

Zdroj: Katastr nemovitostí

Dále budou uvedeny věcná práva zatěžující nemovitost a další údaje z katastru nemovitostí více v tabulkách 2 a 3.

Tabulka 2: Věcná práva

Typ	Věc	Oprávnění pro	Povinnost k	Listina	Řízení
Zástavní právo smluvní	Pro dluhy ve výši 2 800 000 Kč	ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397	Parcela: St. 35	Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1031543001/1	V-3933/2015-231
Zákaz zatížení	dle Smlouvy o poskytnutí meziúvěru a úvěru ze stavebního spoření č.	ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397	Parcela: St. 35		

	1031543-0-01				
--	--------------	--	--	--	--

Zdroj: vlastní zpracování, převzaté z výpisu katastru nemovitostí.

Následovat bude tabulka 3, kde budou dále popsány jiné zápisy z katastru nemovitostí.

Tabulka 3: Jiné zápisy z katastru nemovitostí.

Typ	Věc	Povinnost k	Listina	Řízení
Související zápisy	Zahájení exekuce	Pavelec Jiří, Drchkov 30, 27401 Dřínov, RČ/IČO:850410/0836	Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 189 EX 2089/23-9 Exekutorský úřad Praha 4	Z-20805/2023-101
			Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 198EX-1370/2023-14	Z-8614/2023-703
			Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 094 EX-04063/2023-019 Exekutorský úřad Plzeň – město	Z-5050/2023-405
			Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 097 EX-775/2023-13 Exekutorský úřad Brno-město	Z-9354/2023-702
			Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Znojmo 193EX-723/2024-11	Z-2142/2024-713
			Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Brno – venkov, 198EX-2744/2023 -15 spojeno do řízení 198 EX 1370/2023	Z-1230/2024-231

			Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 189 EX 4460/24-8	Z-35644/2024-101
			Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Znojmo 193EX-2931/2024-12	Z-7097/2024-713
			Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č. j. 139EX 04797/24-031	Z-4755/2024-809

Zdroj: vlastní zpracování, převzaté z výpisu katastru nemovitostí.

S ohledem na účel ocenění je předpokládáno, že prodejem Posuzované nemovitosti dojde k vymazání věcných práv a s tím souvisejících zápisů, proto s nimi nebude dále v ocenění uvažováno.

Na obrázku 2 je Posuzovaná nemovitost vyobrazena v katastrální mapě. Dle katastrální mapy se na pozemku parc. č. 35 nachází vedlejší stavba.

Obrázek 2: Posuzovaná nemovitost v katastrální mapě



Zdroj: Katastr nemovitostí.

Posuzovaná nemovitost se nachází v obci Dřínov, v katastrálním území Drchkov. Podle katastru nemovitostí se jedná o pozemek s parcelním číslem st. 35, který má celkovou výměru 326 m². Tento pozemek je evidován jako zastavěná plocha a nádvoří.

Na parcele nejsou evidovány žádné BPEJ, avšak pozemek je součástí chráněného ložiskového území, což představuje určitý způsob ochrany nemovitosti. Další specifikace a charakteristiky této nemovitosti budou uvedeny v následujících sekcích.

3.1.2.2 Popis Posuzované nemovitosti

Posuzovaná nemovitost

Posuzovaná nemovitost se nachází v obci Dřínov, v k.ú. Drchkov. Podle katastru nemovitostí se jedná o pozemek zastavěná plocha a nádvoří s celkovou výměrou 326 m². Nejsou evidovány žádné BPEJ, avšak pozemek je součástí chráněného ložiskového území, což znamená, že zde dochází k ochraně výhradního ložiska proti znemožnění nebo ztížení jeho dobývání ve smyslu článku 7 Ústavy České republiky. Součástí pozemku je stavba s č.p. 30. Objekt má sedlovou střechu z pálených keramických tašek, a je podsklepený. Na pozemku se dále nachází stavby, které nejsou zaevidované v katastru nemovitostí. Jedná se pravděpodobně o stodolu či dílnu. Tento objekt bude dále popsán níže jako část Posuzované nemovitosti. Jedná se spíše o méně udržované prostředí. Pozemek je oplocený klasickým pletivem. Nosná konstrukce objektu je z kamene, cihel, tvárnic vč. kombinací. Objekt je připojen na vodovod, kanalizace je v tomto případě řešena žumpou, jímkou nebo septikem. Objekt není připojen na rozvod plynu a je vytápěn centrálně, tj. v objektu se nachází kotel na tuhá paliva

Část Posuzované nemovitosti (stodola či dílna)

Stodola či dílna je součástí pozemku parc. č. st. 35, k.ú. Drchkov. Jedná se o starší objekt, který má sedlovou střechu z pálených keramických tašek. Jelikož se jedná o starší objekt, není zde pravděpodobně aplikovaná hydroizolace. Objekt je zřejmě vyžděn ze smíšeného zdiva a kamene. Jedná se o jednopodlažní objekt, bez podsklepení a bez obytného podkroví. Objekt je neudržovaný.

3.1.2.3 Přístupová cesta

Přístupová cesta k této lokalitě je zajištěna obecní komunikací. Komunikace není zpevněna. Tato komunikace je označena parc. č. 97/1. Vlastníkem je obec Dřínov č.p. 28, 273 71 Dřínov. Dále k Posuzované nemovitosti vede silnice, která je vedena parc. č. 356/1. Vlastníkem této komunikace je Obec Dřínov, č. p. 28, 273 71 Dřínov. Přístupové komunikace k Posuzované nemovitosti lze vidět na obrázku 6.

Obrázek 3: Přístupové komunikace k Posuzované nemovitosti.



Zdroj: Katastr nemovitost

3.1.2.4 Záplavové hledisko

Podle povodňového plánu ČR leží Posuzovaná nemovitost mimo záplavové území Q100 viz následující obrázek 4.

Obrázek 4: Záplavové území Q100

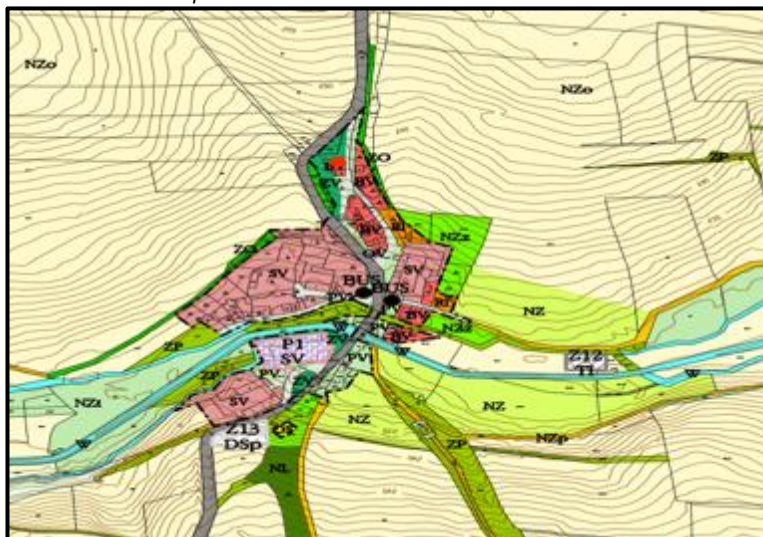


Zdroj: Povodňový plán ČR

3.1.2.5 Územní plán

Podle platného územního plánu obce Dřínov je Posuzovaná nemovitost zařazená do plochy BV – Plochy bydlení venkovského charakteru. Následující obrázek 5, zobrazuje územní plán obce Dřínov, část obce Drchkov.

Obrázek 5: Územní plán



Zdroj: Územní plán obce Dřínov, část obce Drchkov.

3.2 POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT

V následující kapitole je popsán postup zpracování dat, včetně teoretického rozboru problematiky a použitých metod při ocenění majetku.

3.2.1 Teoretický rozbor problematiky

V zákoně č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, § 2 odst. 2, je definována obvyklá cena: „*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.*“

Dle § 2 odst. 3: „*V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.*“

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

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

Pro stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) za předpokladu fungujícího trhu je zpravidla využíváno porovnávacího přístupu. Počet porovnávaných vzorků je omezen disponibilním množstvím na lokálním trhu v daném segmentu a je tedy objektivně omezený shora. Důležitá je provázanost počtu vzorků pro ocenění a jejich kvalitativní vhodnost použití. Vytvořená databáze musí být upravena tak, aby byla převedena na porovnávané vzorky shodné s oceňovanou nemovitostí, a to prostřednictvím jejich ceny. Do porovnávací metody musejí být zahrnuty veškeré důležité údaje pro porovnání (výměra, cena nemovitosti, lokalita umístění, ...), které budou následně vyhodnoceny. Z těchto hodnot se stanoví průměr a přepočítá se hodnota pro konkrétní nemovitost.

3.2.2 Metody ocenění

Majetek se oceňuje na základě oceňovacích metod, když tyto je možné rozlišit do tří kategorií, a to metody nákladové, porovnávací a výnosové. Je nutné uvést časovou přímku a význam jednotlivých oceňovacích metod pro jejich elementární porozumění.

Ocenění nákladovou metodou znázorňuje vložené prostředky do nemovitého majetku, které byly nebo by měly být do tohoto vloženy. Základem této metody jsou náklady, které byly nebo by mohly být do nemovitého majetku vloženy, např. u jakékoliv stavby se takovými náklady rozumí vložený materiál, práce, finanční prostředky spojené se zahájením stavby atd. Nákladová metoda tedy generuje cenu či hodnotu, která do nemovitého majetku byla vložena v minulosti, příp. představuje vynaložení takovéto částky na získání stavby v budoucnu.

Porovnávací metoda přímo reprezentuje tržní situaci po daném statku na trhu. Porovnávací metoda je používána ve vztahu oceňovaná nemovitost X obdobná (srovnatelná) nemovitost tak, aby bylo provedení porovnání co nejrelevantnější. Při provedení porovnání však záleží na materii srovnatelných vzorků, která je pro porovnávací metodu použita.

Výnosové metody jsou poté založeny na vyjádření současné hodnoty předpokládaných budoucích užtků plynoucích vlastníkovu z jejího držení a rizika s nimi spojených.

Při aplikaci v podstatě jakékoli oceňovací metody by měl být respektován princip „**Highest and best use**“ tedy princip nejvyššího a nejlepšího možného využití majetku.

Obecně jakožto nejčastěji využívanou metodou při ocenění nemovitostí je metoda porovnávací, která je aplikovatelná při splnění následujících předpokladů:

- Dostatek tržních dat

Porovnávací metoda vyžaduje dostupnost dostatečného množství tržních dat o prodejkch, resp. nabídkách k prodeji podobných nemovitostí v daném regionu, a to v přiměřeném časovém rámci.

- Aktivita nemovitostního trhu

Pokud trh s nemovitostmi v dané oblasti je aktivní a stále se vyvíjí, porovnávací metoda je vhodnou metodou, protože odráží aktuální tržní podmínky. Lze tak předpokládat dostatečnou poptávku po oceňovaných nemovitostech, která tak odráží dostatečnou míru likvidity trhu.

- Homogenita dat

Dostupná data pro tržní porovnání by měla být přiměřeně homogenní, tak aby ocenění mohlo být co nejrobustnější a nejpresnější.

3.2.3 Analýza nemovitostního trhu

Posuzovaná nemovitost se nachází v obci Dřínov, část obce Drchkov, proto bude analýza nemovitostního trhu zaměřena na tuto lokalitu, v případě nedohledání vhodných vzorků, bude radius lokality rozšířen na nejbližší dostupné obce. Dalším kritériem je vyhledávání podobných nemovitostí Zpracovatelem bude kladen důraz na co největší porovnatelnost vzorků, tedy aby se jednalo o objekty starší zástavby s podobným příslušenstvím.

Pro aktuálnost dat, byly zohledněny pouze realizované prodeje z období let 2021-2024, a to konkrétně prostřednictvím katastru nemovitostí v kombinaci se serverem inem.cz.

Dále budou v ocenění zohledněny i další faktory, jako je například obdobný přístup k nemovitosti, stav nemovitosti aj.

Po nalezení možných vhodných vzorků byla provedena jejich bližší analýza, která selektovala nemovitosti v závislosti na podobnosti a možné porovnatelnosti (viz specifiky výše). K selektování nemovitostí dochází, aby byly pro ocenění vybrány takové nemovitosti, které jsou s Posuzovanou nemovitostí nejlépe porovnatelné. Výčet jednotlivých vybraných vzorků pak tvoří samostatnou podkapitolu tohoto dokumentu.

3.2.4 Volba metody ocenění

Pro ocenění Posuzované nemovitosti bude použita porovnávací metoda, neboť bylo nalezeno dostatečné množství relevantních vzorků, které splňují stanovená kritéria a jsou tudíž vhodně srovnatelné. Tato metoda umožní provést objektivní a důkladné porovnání s cenami realizovanými či nabídkovými při prodeji podobných nemovitostí v daném regionu a období.

Z důvodu mírných odlišností mezi Posuzovanou nemovitostí a srovnatelnými vzorky, budou tyto odlišnosti vyrovnány prostřednictvím aplikace korekčních koeficientů, které zachycují odlišnosti v hlavních cenotvorných faktorech.

Vzhledem k tomu, že z katastru nemovitostí nelze zjistit užitnou plochu vybraných vzorků a pro ocenění je klíčové pracovat s porovnatelnými měrnými jednotkami, rozhodl se Zpracovatel pracovat s normou ČSN EN 15221-6 (762101). V této normě jsou vymezeny plochy dle facility managementu – hrubá podlahová plocha (Gross Floor Area – GFA). Hrubá podlahová plocha bude stanovena jako součin ploch podlaží v m² a příslušného koeficientu, který nahrazuje výměry tzv. nevyužitelných ploch, kterými bývají atria, dutiny (volné prostory v interiéru přes několik podlaží), nevyužitelné konstrukční prostupy, instalační šachty nebo i celá technická podlaží. Základní koeficient pro výpočet hrubé podlahové plochy byl stanoven na 0,8. Stejně tak bylo uvažováno ve výpočtech u porovnávaných vzorků, aby byla měrná jednotka porovnatelná. Koeficient podkroví (využití šikmých střech) byl stanoven na 0,6 s ohledem na jeho nižší využitelnost oproti ostatním podlažím. V případě specifického členění (částečná zapuštěnost do terénu, přístavku a přestavku) je možné dále tento koeficient individualizovat.

Vypočtené hodnoty Posuzované nemovitosti na základě údajů z katastru nemovitostí jsou uvedeny níže. Zastavěná plocha zemědělské usedlosti je dle katastru nemovitostí 78 m². Hrubá podlahová plocha Posuzované nemovitosti byla po zaokrouhlení stanovena na 109 m² viz výpočet níže.

Tabulka 4: Výpočet hrubé podlahové plochy Posuzované nemovitosti

Posuzovaná nemovitost			
	Plocha podlaží [m ²]	Koeficient	Hrubá podlahová plocha [m ²]
1.NP	78	0,8	62,2
2. NP	78	0,6	46,8
Celkem			109

Zdroj: vlastní úprava dle Katastru nemovitostí

3.3 VÝČET ZPRACOVANÝCH DAT

V této kapitole jsou uvedena data a jednotlivé vzorky, pomocí kterých bude následně provedeno ocenění Posuzované nemovitosti porovnávací metodou.

3.3.1 Porovnávané vzorky

Vzorek 1	
Obec:	Vraný
Katastrální území:	Lukov
Výměra HPP v m ² :	92
Typ:	Z realizovaných prodejů č. řízení: V-35/2024-231
Zdroj:	Katastr nemovitostí, inem.cz
Cena:	3 380 000,- Kč

Popis: Jedná se o rodinný dům v k.ú. Lukov, který je vzdálený přibližně 10 km od Posuzované nemovitosti. Dům prošel kompletní rekonstrukcí v roce 2020. dům je připojen na vodovod, kanalizace je zde řešena žumpou, jímkou a septikem, dům není připojen na plyn a vytápění je řešeno centrálně, tj. kotlem ve stavbě.

Tabulka 5: Výpočet Hrubé podlahové plochy vzorku 1

Vzorek 1: V-35/2024-231			
	Plocha podlaží [m ²]	Koeficient	Hrubá podlahová plocha (HPP) [m ²]
1.NP	115	0,8	92
Podkroví	115	0,6	69
Celkem			161

Zdroj: vlastní zpracování.

Obrázek 6: Vzorek 1



Zdroj: Katastr nemovitostí, mapy.cz

Vzorek 2	
Obec:	Neuměřice
Katastrální území:	Neuměřice
Výměra HPP v m ² :	89
Typ:	Z realizovaných prodejů č. řízení: V-446/2024-231
Zdroj:	Katastr nemovitostí, inem.cz
Cena:	3 150 000,- Kč

Popis: Jedná se o rodinný dům v katastrálním území Neuměřice přibližně 14 km vzdálený od Posuzované nemovitosti. Dům je připojený na vodovod a plyn, vytápění je řešeno lokálně kamny či jiným topidlem v domě.

Tabulka 6: Výpočet Hrubé podlahové plochy vzorku 2

Vzorek 2: V-446/2024-231			
	Plocha podlaží [m ²]	Koeficient	Hrubá podlahová plocha (HPP) [m ²]
1.NP	111	0,8	88,8
Celkem			89

Zdroj: vlastní zpracování.

Obrázek 7: Vzorek 2



Zdroj: Katastr nemovitostí, mapy.cz

Vzorek 3	
Obec:	Slaný
Katastrální území:	Otruby
Výměra HPP v m ² :	194
Typ:	Z realizovaných prodejů č. řízení: V-2995/2023-231
Zdroj:	Katastr nemovitostí
Cena:	2 500 000,- Kč

Popis: Jedná se o rodinný dům v katastrálním území Otruby přibližně 3 km od Posuzované nemovitosti. Dům je napojen na vodovod a připojen na kanalizační síť. Do domu není zaveden plyn. Vytápění je zde řešeno prostřednictvím kamen či jiným topidlem v domě.

Tabulka 7: Výpočet Hrubé podlahové plochy vzorku 3

Vzorek 3: V-2995/2023-231			
	Plocha podlaží [m ²]	Koeficient	Hrubá podlahová plocha (HPP) [m ²]
2.NP	129	0,8	103,2
Celkem			103

Zdroj: vlastní zpracování.

Obrázek 8: Vzorek 3



Zdroj: Katastr nemovitostí, mapy.cz

Vzorek 4	
Obec:	Dřínov
Katastrální území:	Dřínov
Výměra HPP v m ² :	209
Typ:	Z realizovaných prodejů č. řízení: V-1926/2023-231
Zdroj:	Katastr nemovitostí, Inem.cz
Cena:	4 650 000,- Kč

Popis: Jedná se o rodinný dům v obci a k.ú. Dřínov necelý 1 km od Posuzované nemovitosti. nemovitost je napojena na vodovod, kanalizace je zde řešena prostřednictvím žumpy, jímky a septiku. Nemovitost není napojena na plyn a vytápění je zde řešeno prostřednictvím kotle ve stavbě.

Tabulka 8: Výpočet Hrubé podlahové plochy vzorku 4

Vzorek 4: V-1926/2023-231			
	Plocha podlaží [m ²]	Koeficient	Hrubá podlahová plocha (HPP) [m ²]
1.NP	149	0,8	119,2
2.NP	149	0,6	89,4
Celkem			209

Zdroj: vlastní zpracování

Obrázek 9: Vzorek 4



Zdroj: Katastr nemovitostí, mapy.cz

Vzorek 5	
Obec:	Zlonice
Katastrální území:	Lisovice
Výměra HPP v m ² :	117
Typ:	Z realizovaných prodejů č. řízení: V-1212/2023-231
Zdroj:	Katastr nemovitostí, Inem.cz
Cena:	1 900 000,- Kč

Popis: Jedná se o rodinný dům v katastrálním území Lisovice ve vzdálenosti 3 km od Posuzované nemovitosti. Rodinný dům je připojen na vodovod, kanalizace je zde řešena žumpou, jímkou a septikem. Dům není napojen na plyn. Vytápění je zde řešeno prostřednictvím kotle ve stavbě.

Tabulka 9: Výpočet Hrubé podlahové plochy vzorku 5

Vzorek 5: V-1212/2023-231			
	Plocha podlaží [m ²]	Koeficient	Hrubá podlahová plocha (HPP) [m ²]
1.NP	73	0,8	58,4
2.NP	73	0,6	43,8
Celkem			102

Zdroj: vlastní zpracování

Obrázek 10: Vzorek 5



Vzorek 6	
Obec:	Neuměřice
Katastrální území:	Neuměřice
Výměra HPP v m ² :	70
Typ:	Z realizovaných prodejů Číslo řízení: V-3613/2023-231
Zdroj:	Katastr nemovitostí, Inem.cz
Cena:	2 499 000,- Kč

Popis: Jedná se o realizovaný prodej rodinného domu v obci Neuměřice, která se nachází přibližně 10 km od Posuzované nemovitosti. Nemovitost je napojena na vodovod a na kanalizační síť. Nemovitost nedisponuje připojením na plyn. Vytápění je řešeno lokálně kamny nebo jiným topidlem v domě.

Tabulka 10: Výpočet Hrubé podlahové plochy vzorku 6

Vzorek 6: V-3613/2023-231			
	Plocha podlaží [m ²]	Koeficient	Hrubá podlahová plocha (HPP) [m ²]
1.NP	87	0,8	69,6
2. NP	87	0,6	52,2
Celkem			122

Zdroj: vlastní zpracování

Obrázek 11: Vzorek 6



(Osoby, které se podílely na zpracování kapitoly 3: Ing. Tomáš Krulický, MBA, PhD.)

4 POSUDEK

V části Posudek bude rozebrán popis postupu při analýze dat, bude využito aplikace korekčních koeficientů, a také bude přistoupeno k vlastnímu ocenění Posuzované nemovitosti.

4.1 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT

Při analýze dat byl Znaleckou kanceláří kladen důraz především na co největší shodu mezi vzorky a Posuzovanou nemovitostí.

Během průzkumu trhu bylo zjištěno několik vzorků, které byly Znaleckou kanceláří po bližší analýze vyhodnoceny jako nejlépe porovnatelné.

4.1.1 Korekční koeficienty

Z důvodu mírných odlišností mezi vzorky a Posuzovanou nemovitostí budou tyto odlišnosti vyrovnány prostřednictvím aplikace korekčních koeficientů, které zachycují odlišnosti v hlavních cenotvorných faktorech.

K₁ – koeficient lokality

Koeficient vyjadřuje vhodnost a atraktivitu lokality ve vztahu mezi Posuzovanou a porovnávanou nemovitostí, resp. lokalitou.

K₂ – koeficient stavebně-technického stavu

Koeficient zohledňuje stavebně-technický stav. V tomto případě se jedná zejména o technický stav vnitřní instalace, povrchů podlah, vnitřního vybavení prostor, střešní krytiny, fasády, omítky, aj.

K₃ – koeficient příslušenství

Koeficient zohledňuje rozdíl v příslušenství nemovitosti, dále bude v rámci tohoto koeficientu zahrnut i přístup k nemovitosti.

K₄ – koeficient velikosti stavby

Koeficient vyrovnává rozdíl ve velikosti Posuzované a porovnávané nemovitosti. V zásadě platí nepřímá úměra, tedy čím větší výměra nemovitosti, tím nižší jednotková cena.

K₅ – koeficient velikosti zahrady

Koeficient vyrovnává rozdíl ve velikosti zahrady Posuzované a porovnávané nemovitosti. V zásadě platí nepřímá úměra, tedy čím větší výměra nemovitosti, tím nižší jednotková cena. V některých případech lze ale pozorovat opačnou tendenci, proto vždy záleží na uvážení Zpracovatele v rámci konkrétní situace.

K₆ – koeficient redukce prameny ceny

Koeficient časového odstupe je uplatněn v případech, kdy získaný cenový údaj je časově významně vzdálený k datu ocenění. V tomto kontrastu koeficient vyjadřuje předpokládanou změnu cenové hladiny nemovitostí na trhu.

Pro přepočet změny cenové hladiny bude využit tzv. ČSOB indexu bydlení (dříve HB index), který je konstruován na základě reálně dosažených tržních cen nemovitostí pořízených prostřednictvím ČSOB Hypoteční banky. ČSOB indexu bydlení je konstruován s využitím hédonického modelu, který sleduje až 30 různých parametrů nemovitostí. Do modelu vstupují údaje získané z odhadů cen nemovitostí, které jsou předmětem hypotečních úvěrů od ČSOB Hypoteční banky.

Koeficient redukce prameny ceny bere v potaz předpoklad, že uveřejněná nabídková cena nebude na trhu realizována ve své plné výši, proto se u nabídkové ceny uvažuje s jejím snížením, když výsledná cena transakce mj. odráží vyjednávací schopnosti prodávajícího a kupujícího.

4.1.2 Aplikace korekčních koeficientů

Níže v tabulce jsou vybrané vzorky slovně srovnány s Posuzovanou nemovitostí dle vybraných koeficientů. Na slovní srovnání pak navazuje i číselné vyjádření případných rozdílů.

Tabulka 11: Aplikace korekčních koeficientů

		1	2	3	4	5	6
K ₁	slovně	Vzorek se nachází v podobné lokalitě	Vzorek se nachází v mírně lepší lokalitě	Vzorek se nachází v lepší lokalitě	Vzorek se nachází ve stejné lokalitě	Vzorek se nachází ve stejné lokalitě	Vzorek se nachází v lepší lokalitě
	číselně	1,00	0,95	0,90	1,00	1,00	0,90
K ₂	slovně	Vzorek disponuje lepším stavebně technickým stavem	Vzorek disponuje stejným stavebně technickým stavem	Vzorek disponuje lepším stavebně technickým stavem	Vzorek disponuje lepším stavebně technickým stavem	Vzorek disponuje stejným stavebně technickým stavem	Vzorek disponuje stejným stavebně technickým stavem
	číselně	0,90	1,00	0,95	0,90	1,00	1,00
K ₃	slovně	Vzorek disponuje lepším příslušenstvím	Vzorek disponuje stejným příslušenstvím	Vzorek disponuje lepším příslušenstvím	Vzorek disponuje lepším příslušenstvím	Vzorek disponuje stejným příslušenstvím	Vzorek disponuje srovnatelným příslušenstvím
	číselně	0,95	1,00	0,90	0,95	1,00	1,00
K ₄	slovně	Hrubá podlahová plocha je větší	Hrubá podlahová plocha je menší	Hrubá podlahová plocha je srovnatelná	Hrubá podlahová plocha je větší	Hrubá podlahová plocha je srovnatelná	Hrubá podlahová plocha je mírně větší

	číselně	1,08	0,95	1,00	1,10	1,00	1,02
K ₅	slovně	Výměra zahrady je menší	Výměra zahrady je větší	Výměra zahrady je větší	Výměra zahrady je větší	Výměra zahrady je větší	Výměra zahrady je menší
	číselně	1,05	0,90	0,98	0,90	0,95	1,03
K ₆	slovně	Prodej se uskutečnil v 1Q/2024	Prodej se uskutečnil v 1Q/2024	Prodej se uskutečnil v 4Q/2023	Prodej se uskutečnil v 2Q/2023	Prodej se uskutečnil v 2Q/2023	Prodej se uskutečnil v 4Q/2023
	číselně	1,02	1,02	1,03	1,03	1,03	1,03

Zdroj: Vlastní zpracování

4.2 VLASTNÍ OCENĚNÍ

V kapitole vlastní ocenění jsou zachyceny výsledky analýzy dat a vlastní ocenění, tedy výpočet tržní hodnoty Posuzované nemovitosti.

Tabulka 12: Výsledky analýzy dat

Vzorek č.	Výměra [m ²]	Cena [Kč]	Jednotková cena [Kč/m ²]	K ₁	K ₂	K ₃	K ₄	K ₅	K ₆	UJC [Kč/ m ²]
1	161	3 380 000	20 994	1,00	0,90	0,95	1,05	1,05	1,02	20 185
2	89	3 150 000	35 393	0,95	1,00	1,00	0,95	0,90	1,02	29 323
3	103	2 500 000	24 272	0,90	0,95	0,90	1,00	0,98	1,03	18 853
4	209	4 650 000	22 249	1,00	0,90	0,95	1,10	0,90	1,03	19 397
5	102	1 900 000	18 627	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,03	18 227
6	122	2 499 000	20 484	0,90	1,00	1,00	1,02	1,03	1,03	19 949

medián 19 673

Zdroj: Vlastní zpracování

Porovnávací hodnota Posuzované nemovitosti je stanovena součinem její hrubé podlahové plochy a mediánu upravené jednotkové ceny, který byl výpočtem porovnávací metody viz tabulka výše:

$$109 \text{ m}^2 * 19 673 \text{ Kč/m}^2 = \underline{2 144 389 \text{ Kč}}$$

Po zaokrouhlení na celé desetitisíce

2 140 000 Kč

(Osoby, které se podílely na zpracování kapitoly 4: Ing. Tomáš Krulický, MBA, PhD.)

5 ODŮVODNĚNÍ

Kapitola odůvodnění obsahuje interpretaci výsledků analýzy a kontrolu postupu při vypracování tohoto dokumentu.

5.1 INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY

Pro ocenění Posuzované nemovitosti byla zvolena porovnávací metoda, a to v závislosti na shromáždění dostatečného množství relevantních vzorků, které umožnily analýzu. Při výběru těchto vzorků byl zvláště zohledněn především charakter nemovitosti, poloha, stav nemovitosti aj. Metoda porovnávání spočívala v analýze dat informací z katastru nemovitostí, které poskytují údaje o realizovaných či nabídkových prodejích. Korekční koeficienty do jisté míry vyrovnávají porovnatelnost vzorků v rámci ocenění.

Stanovenou porovnávací hodnotu je tedy možné vnímat jako hodnotu, kterou lze interpretovat jako očekávanou dosaženou hodnotu při prodeji Posuzované nemovitosti v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní.

Tržní hodnota Posuzované nemovitosti byla pomocí porovnávací metody stanovena na po zaokrouhlení na celé desetitisíce

2 140 000 Kč.

5.2 KONTROLA POSTUPU

Zpracovatel se při vypracování tohoto znaleckého posudku opíral o zdroje, které jsou uvedené v kapitole 2.2. Při jednotlivých výpočtech byl brán zřetel na dodržení metodiky u jednotlivých způsobů ocenění. Byly definovány zdroje dat, dále proběhl sběr těchto dat, následné zpracování bylo provedeno běžnými postupy, výsledky byly interpretovány a došlo k formulaci závěrů.

(Osoby, které se podílely na zpracování kapitoly 5: doc. Ing. Jaromír Vrbka, MBA, PhD., Ing. Tomáš Krulický, MBA, PhD.)

6 ZÁVĚR

Tento znalecký posudek podal odpověď na úkoly stanovené Zadavatelem.

6.1 CITACE ZADANÝCH ÚKOLŮ

Úkol:

- Stanovit cenu nemovitých věcí a jejich příslušenství, tak, jak jsou vymezeny v exekučním příkaze soudního exekutora č. j. 198EX 1370/23-16 ze dne 30.05.2023 a v exekučním příkaze č. j. 198EX 1370/23-70 ze dne 17.06.2024.

6.2 ODPOVĚĎ

Znalecká kancelář při stanovení obvyklé ceny Posuzované nemovitosti vč. příslušenství vycházela z přímé porovnávací metody založené na realizovaných cenách porovnatelných nemovitostí.

Tržní hodnota Posuzované nemovitosti byla pomocí porovnávací metody stanovena na po zaokrouhlení na celé desetitisíce

2 140 000 Kč

(slovy: dva miliony sto čtyřicet tisíc korun českých)

Za příslušenství Posuzované nemovitosti lze považovat:

- Oplocení
- Stavba stodoly / dílny

Nájemní / pachtovní smlouvy nebyly zjištěny.

6.3 PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNĚ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST

Tento znalecký posudek je platný za předpokladu neexistence žádných omezujících vlivů na právní charakter Posuzované nemovitosti (nájemní smlouva, pachtovní smlouva, další věcná břemena, ...), vyjma výše uvedených.

Zpracovatel se opírá o doložená data a nenese odpovědnost za jejich správnost a pravdivost.

Místní šetření nebylo na vzorcích ani v Posuzované nemovitosti provedeno, a je tedy vycházeno z údajů, které jsou dohledatelné z veřejně dostupných zdrojů. Tyto informace považuje Zpracovatel za věrohodné.

Výpočty jsou prováděny v MS excel.

Dalším předpokladem je, že se trh nemovitostí vyvíjel tak, jak uvádí ČSOB index.

(Osoby, které se podílely na zpracování kapitoly 6: Ing. Tomáš Krulický, MBA, PhD.)

7 SEZNAMY

7.1 SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek 1: Lokalita Posuzované nemovitosti	7
Obrázek 2: Posuzovaná nemovitost v katastrální mapě	9
Obrázek 3: Přístupové komunikace k Posuzované nemovitosti.	10
Obrázek 4: Záplavové území Q100	11
Obrázek 5: Územní plán	11
Obrázek 6: Vzorek 1	16
Obrázek 7: Vzorek 2	17
Obrázek 8: Vzorek 3	18
Obrázek 9: Vzorek 4	19
Obrázek 10: Vzorek 5	20
Obrázek 11: Vzorek 6	21

7.2 SEZNAM TABULEK

Tabulka 1: Vlastnické právo	7
Tabulka 2: Věcná práva	7
Tabulka 3: Jiné zápisy z katastru nemovitostí.	8
Tabulka 4: Výpočet hrubé podlahové plochy Posuzované nemovitosti	15
Tabulka 5: Výpočet Hrubé podlahové plochy vzorku 1.....	15
Tabulka 6: Výpočet Hrubé podlahové plochy vzorku 2.....	16
Tabulka 7: Výpočet Hrubé podlahové plochy vzorku 3.....	17
Tabulka 8: Výpočet Hrubé podlahové plochy vzorku 4.....	18
Tabulka 9: Výpočet Hrubé podlahové plochy vzorku 5.....	19
Tabulka 10: Výpočet Hrubé podlahové plochy vzorku 6.....	20
Tabulka 11: Aplikace korekčních koeficientů	23
Tabulka 12: Výsledky analýzy dat.....	24

7.3 SEZNAM PŘÍLOH

Příloha 1: LV 269, k.ú. Drchkov	29
Příloha 2: Fotografie Posuzované nemovitosti	35
Příloha 3: Vzorky Inem.cz	36

DALŠÍ NÁLEŽITOSTI

Za zpracování předkládaného znaleckého posudku nebyla mezi Zadavatelem a Zpracovatelem předem domluvena smluvní odměna, která je účtována na základě samostatného dokladu. Tato odměna nikterak nezávisí na výsledcích provedeného zkoumání.

Ke zpracování tohoto dokumentu nebyl přizván konzultant.

Osoby, které se podílely na zpracování tohoto znaleckého posudku a jsou povinny k osobnímu stvrzení, doplnění nebo bližšímu vysvětlení znaleckého posudku na žádost orgánu veřejné moci:

doc. Ing. Jaromír Vrbka, MBA, PhD.

Ing. Tomáš Krulický, MBA, PhD.

Ing. Klára Sedláková

Ing. Katrin Remeňová, DiS.

Ing. Šárka Konheřová

ZNALCKÁ DOLOŽKA

Tento znalecký posudek podala znalecký kancelář zapsaná v seznamu znalců, resp. znaleckých kanceláří, vedeným Ministerstvem spravedlnosti České republiky pro obor Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí a odvětví Oceňování obchodních závodů.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci znaleckých posudků pod pořadovým číslem 072573/2024

V Českých Budějovicích dne 27.09.2024

Otisk znalecké pečeti:



Podpis jednatele znalecké kanceláře:

Ing. Tomáš Krulický, MBA, PhD.

Jednatel

8 PŘÍLOHY

Příloha 1: LV 269, k.ú. Drchkov

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ				
prokazující stav evidovaný k datu 04.09.2024 10:15:02				
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 198EX 1370/23 pro Soudní exekutor Schafferová Jaroslava, Mgr.				
Okres: CZ0203 Kladno		Obec: 532291 Dřínov		
Kat.území: 633054 Drchkov		List vlastnictví: 269		
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)				
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor		Podíl
Vlastnické právo				
Pavelec Jiří, Drchkov 30, 27401 Dřínov		850410/0836		
B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 35	326	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná ložisková území
Součástí je stavba: Drchkov, č.p. 30, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 35				
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu				
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů				
Typ vztahu				
o Zástavní právo smluvní				
k zajištění veškerých existujících, budoucích, podmíněných i nepodmíněných dluhů s příslibem vyplývajících ze Smlouvy o poskytnutí meziúvěru a úvěru ze stavebního spoření č. 1031543-0-01 vzniklé, nebo které vzniknou do 16.9.2050 do celkové výše 2.800.000,-Kč				
Oprávnění pro				
ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150,				
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397				
Povinnost k				
Parcela: St. 35				
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1031543001/1 ze dne 16.09.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.09.2015 14:45:06. Zápis proveden dne 14.10.2015; uloženo na prac. Slaný				
Pořadí k 21.09.2015 14:45				
V-3933/2015-231				
Související zápisy				
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh				
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1031543001/1 ze dne 16.09.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.09.2015 14:45:06. Zápis proveden dne 14.10.2015; uloženo na prac. Slaný				
V-3933/2015-231				
Související zápisy				
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého				
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1031543001/1 ze dne 16.09.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.09.2015 14:45:06. Zápis proveden dne 14.10.2015; uloženo na prac. Slaný				
V-3933/2015-231				
o Zákaz zatížení				
dle Smlouvy o poskytnutí meziúvěru a úvěru ze stavebního spoření č. 1031543-0-01				
Oprávnění pro				
ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150,				
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR				
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Slaný, kód: 231.				
strana 1				

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ	
prokazující stav evidovaný k datu 04.09.2024 10:15:02	
Okres: CZ0203 Kladno	Obec: 532291 Dřínov
Kat.území: 633054 Drchkov	List vlastnictví: 269
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)	
Typ vztahu	
<p>Oprávnění pro</p> <p>Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397</p> <p>Povinnost k</p> <p>Parcela: St. 35</p> <p>Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1031543001/1 ze dne 16.09.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.09.2015 14:45:06. Zápis proveden dne 14.10.2015; uloženo na prac. Slaný</p> <p>Pofadí k 21.09.2015 14:45</p> <p>V-3933/2015-231</p>	
D Poznámky a další obdobné údaje	
Typ vztahu	
<p>o Zahájení exekuce</p> <p>pověřený soudní exekutor: JUDr. et PhDr. Jiří Leskovjan, LL.M. Školská 38, 110 00 Praha 1</p> <p>Povinnost k</p> <p>Pavelec Jiří, Drchkov 30, 27401 Dřínov, RČ/IČO: 850410/0836</p> <p>Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 189 EX 2089/23-9 ze dne 11.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.05.2023 20:04:23. Zápis proveden dne 17.05.2023; uloženo na prac. Praha</p> <p>Z-20805/2023-101</p> <p>Související zápisy</p> <p>Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti</p> <p>Povinnost k</p> <p>Parcela: St. 35</p> <p>Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 4, 189 EX-2089/2023 -24 ze dne 04.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.01.2024 20:40:15. Zápis proveden dne 12.01.2024; uloženo na prac. Slaný</p> <p>Z-44/2024-231</p> <p>o Zahájení exekuce</p> <p>pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslava Schafferová, Špitálka 122/33, 602 00 Brno</p> <p>Povinnost k</p> <p>Pavelec Jiří, Drchkov 30, 27401 Dřínov, RČ/IČO: 850410/0836</p> <p>Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 198EX-1370/2023 -14 ze dne 30.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.05.2023 20:02:26. Zápis proveden dne 01.06.2023; uloženo na prac. Brno-venkov</p> <p>Z-8614/2023-703</p> <p>Související zápisy</p> <p>Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti</p> <p>Povinnost k</p> <p>Parcela: St. 35</p> <p>Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno - venkov, 198EX-1370/2023 -16 ze dne 30.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku</p>	
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Slaný, kód: 231.	
strana 2	

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.09.2024 10:15:02

Okres: CZ0203 Kladno

Obec: 532291 Dřínov

Kat.území: 633054 Drchkov

List vlastnictví: 269

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

Typ vztahu

30.05.2023 20:02:28. Zápis proveden dne 01.06.2023; uloženo na prac. Slaný
Z-899/2023-231

o Zahájení exekuce

- pověřený soudní exekutor: Mgr. Martin Tunkl, Palackého nám. 28, 301 00 Plzeň

Povinnost k

Pavelec Jiří, Drchkov 30, 27401 Dřínov, RČ/IČO:
850410/0836

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 094 EX-04063/2023 -019 ze dne 20.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.06.2023 09:21:06. Zápis proveden dne 20.06.2023; uloženo na prac. Plzeň-město

Z-5050/2023-405

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 35

Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Plzeň - město, 094
 EX-04063/2023 -021 ze dne 20.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku
 20.06.2023 09:20:55. Zápis proveden dne 21.06.2023; uloženo na prac. Slaný

Z-1066/2023-231

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad
Plzeň - město, 094 EX-04063/2023 -021 ze dne 20.06.2023. Právní moc ke dni
30.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.08.2023 09:22:19. Zápis
proveden dne 16.08.2023; uloženo na prac. Slaný

Z-1444/2023-231

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Karel Urban, Exekutorský úřad Brno-město, Minská 54,
Brno 616 00

Povinnost k

Pavelec Jiří, Drchkov 30, 27401 Dřínov, RČ/IČO:
850410/0836

12.09.2023 16:10:45. Zápis proveden dne 15.09.2023; uloženo na prac. Brno-město

Z-9354/2023-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 35

Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno - město, 097
 EX-775/2023 -16 ze dne 18.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.09.2023
 16:12:09. Zápis proveden dne 20.09.2023; uloženo na prac. Slaný

Z-1674/2023-231

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Eva Koutníková, Jezuitské nám. 156/2, 669 02 Znojmo

Povinnost k

Pavelec Jiří, Drchkov 30, 27401 Dřínov, RČ/IČO:
850410/0836

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Středočeský kraj. Katastrální pracoviště Slaný, kód: 231.

ACADEM 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ	
prokazující stav evidovaný k datu 04.09.2024 10:15:02	
Okres: CZ0203 Kladno	Obec: 532291 Dřínov
Kat.území: 633054 Drchkov	List vlastnictví: 269
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)	
Typ vztahu	
Listina	Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Znojmo 193 EX-723/2024 -11 ze dne 28.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.02.2024 23:06:15. Zápis proveden dne 01.03.2024; uloženo na prac. Znojmo Z-2142/2024-713
Související zápisy	
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti	
Povinnost k	
Parcela: St. 35	
Listina	Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Znojmo, 193 EX-723/2024 -15 ze dne 28.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.02.2024 23:04:56. Zápis proveden dne 20.03.2024; uloženo na prac. Slaný Z-406/2024-231
o Zahájení exekuce	
pověřený soudní exekutor : Mgr. Jaroslava Schafferová , Křenová 131/35 , 602 00 Brno	
Povinnost k	
Pavelec Jiří, Drchkov 30, 27401 Dřínov, RČ/IČO: 850410/0836	
Listina	Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Brno - venkov, 198EX-2744/2023 -15 spojeno do řízení 198 EX 1370/2023 ze dne 20.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.06.2024 20:00:06. Zápis proveden dne 24.06.2024; uloženo na prac. Slaný Z-1230/2024-231
Související zápisy	
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti	
Povinnost k	
Parcela: St. 35	
Listina	Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno - venkov, 198EX-1370/2023 -70 spojeno do řízení 198 EX 2744/2023 ze dne 17.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.06.2024 20:00:06. Zápis proveden dne 24.06.2024; uloženo na prac. Slaný Z-1230/2024-231
o Zahájení exekuce	
pověřený soudní exekutor: JUDr. et PhDr. Jiří Leskovjan, LL.M. Školská 38, 110 00 Praha 1	
Povinnost k	
Pavelec Jiří, Drchkov 30, 27401 Dřínov, RČ/IČO: 850410/0836	
Listina	Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 189 EX 4460/24-8 ze dne 11.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.07.2024 20:14:13. Zápis proveden dne 26.07.2024; uloženo na prac. Praha Z-35644/2024-101
Související zápisy	
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti	
Povinnost k	
Parcela: St. 35	
Listina	Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 4, 189 EX-
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Slaný, kód: 231.	
strana 4	

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 04.09.2024 10:15:02

Okres: CZ0203 Kladno

Obec: 532291 Dřínov

Kat.území: 633054 Drchkov

List vlastnictví: 269

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

Typ vztahu

4460/2024 -13 ze dne 24.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.07.2024 20:14:16. Zápis proveden dne 29.07.2024; uloženo na prac. Slaný
 Z-1449/2024-231

o Zahájení exekuce
 pověřený soudní exekutor: JUDr. Eva Koutníková, Jezuitské nám. 156/2, 669 02 Znojmo
Povinnost k
 Pavelec Jiří, Drchkov 30, 27401 Dřínov, RČ/IČO:
 850410/0836
Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Znojmo 193 EX-2931/2024 -21 ze dne 27.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.07.2024 23:02:13. Zápis proveden dne 31.07.2024; uloženo na prac. Znojmo
 Z-7097/2024-713

Související zápisy
 Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k
 Parcela: St. 35
Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Znojmo 193 EX-2931/2024 -21 ze dne 31.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.07.2024 23:04:00. Zápis proveden dne 05.08.2024; uloženo na prac. Slaný
 Z-1485/2024-231

o Zahájení exekuce
 Pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcel Kubis, Masarykovo nám. 44/4, 789 01 Šumperk
Povinnost k
 Pavelec Jiří, Drchkov 30, 27401 Dřínov, RČ/IČO:
 850410/0836
Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č. j. 139EX 04797/24-031 ze dne 29.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.07.2024 18:01:06. Zápis proveden dne 31.07.2024; uloženo na prac. Šumperk
 Z-4755/2024-809

Související zápisy
 Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k
 Parcela: St. 35
Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Šumperk, 139EX-04797/2024 -041 ze dne 29.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.07.2024 17:57:30. Zápis proveden dne 01.08.2024; uloženo na prac. Slaný
 Z-1470/2024-231

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 21.09.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.10.2015 12:28:40. Zápis proveden dne 26.10.2015.
 V-4078/2015-231

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Slaný, kód: 231.
 strana 5



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu 04.09.2024 10:15:02	
Okres: CZ0203 Kladno	Obec: 532291 Dřínov
Kat.území: 633054 Drchkov	List vlastnictví: 269
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)	
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> Listina RČ/IČO: 850410/0836 </div>	
Pro: Pavelec Jiří, Drchkov 30, 27401 Dřínov	
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu	
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Slaný, kód: 231.	
Vyhotovil: Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD	Vyhotoveno: 04.09.2024 10:35:35
Poučení: Údaje katastru lze užívat pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz https://www.cuzk.cz/ .	

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Slaný, kód: 231.

strana 6

Příloha 2: Fotografie Posuzované nemovitosti



Příloha 3: Vzorky Inem.cz

Prodej, Rodinný dům, 120 m², Lukov č.p. 18, Vraný, okres Kladno

Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Lukov č.p. 18, Vraný, okres Kladno	Cena dle KS	3 380 000 Kč
Právní účinky ke dni	04.01.2024	Číslo řízení	V-35/2024-231
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	obsahuje provizi, právní služby
Konstrukce	Smišená	Plocha pozemku	174 m ²
Stav	Dobrý	Typ objektu	Patrový
Elektrina	230V	Vytápění	Elektrokotel
Užitná plocha	120 m ²	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Kanalizace	Vlastní čov	Počet nadzemních podlaží domu	1
Voda	Vodovod		

V exkluzivním zastoupení Vám představuji patrový rodinný dům (120m² celkové užitné plochy), na parcele o výměře (174 m²) v klidné obci Lukov u Vraného na prodej. Na přelomu září, říjen roku 2020, prošel rodinný dům kompletní rekonstrukcí obytných částí + výměny střechy (krovů + zateplení půdy). Dům je na vlastní parcele o výměře (174m²). V přízemí naleznete průchozí předstíh (5,8m²), samostatný pokoj v současné době sloužící jako obývací pokoj (14,4m²) s okny do ulice, dále samostatnou koupelnu se sprchovým koutem a odděleným wc (5,58m²), dále průchozí kuchyň s plně vybavenou a na míru vestavěnou kuchyňskou linkou, která obsahuje indukční varnou desku, myčku a na míru šuplíkový systém (10,8m²) a nakonec průchozí chodbičku (5,8m²) která vede k dřevěnému schodišti vedoucí do mezipatra. V mezi patře, naleznete prostorný samostatný a neprůchozí pokoj, který slouží jako ložnice o výměře (20m²) s okny na dvůr. Do horního patra vedou další dřevěné schůdky. Toto patro bylo také zrekonstruováno, spojuje ho chodba (18,5m²) kde také vznikly dva samostatné neprůchozí pokoje které složili pro děti (10m², 10,7m²) a samostatné wc (1,7m²). Okna jsou na dvůr a na ulici. Zde je možnost vystavět šatní skříň na míru. Vzhledem vestavbě věřím, že se dá prostor lehce přestavět. K domu patří dva sklepní prostory - kotelna (4m²) a dílna / sklad (9m²). V kotelně naleznete elektrokotel + přívod vody. Dům je ohraničený vyšší zdíčkou a vjezdní bránou. Dům je napojený na elektřinu (230 V i 380V), vodovodní řád, odpady jsou svedené do jímky, je vytápěn pomocí zánovního elektrického kotle. Internet si zde můžete zařídit O2. Autem se dostanete do 30min do větších okolních měst, jakou jsou Slaný, Litoměřice, Louny, Roudnice nad Labem, Velvary. Jezdí zde pravidelně autobus č.590, který jede na trase Nové Strašecí - Slaný - Mšené-lázně. Další autobusy č.595,591 jedou z Vraného. Základní školu (1 a 2 druhý stupeň) + mateřskou školku najdete ve Zlonicích, které se nacházejí 10min od Lukova. Větší nákupy zvládnete ve Slaném, dále v jednotě Zlonice nebo v nejbližších smíšených potravinách Mšené lázně, Šlapanicích. Napište mi a domluvíme se na osobní prohlídce, těším na prohlídku Michal Vyhnálek.

Fotodokumentace



Prodej, Rodinný dům, 73 m², Neuměřice č.p. 64, okres Kladno

Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Neuměřice č.p. 64, okres Kladno	Cena dle KS	3 150 000 Kč
Právní účinky ke dni	19.02.2024	Číslo řízení	V-446/2024-231
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	včetně provize RK
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	1007 m ²
Stav	Před rekonstrukcí	Typ objektu	Přízemní
Elektrina	230V	Vytápění	Elektrokotel, Plynový kotel, Kotel na tuhá paliva
Užitná plocha	73 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace, Jímka, Septik	Počet nadzemních podlaží domu	1
Plyn	Ano	Voda	Vodovod, Místní zdroj

Sháníte cenově dostupné bydlení, které skloubí poklidnou atmosféru venkovského života s výhodnou polohou blízko Prahy a zároveň poskytuje neomezené možnosti přestavby a modernizace? Tak právě Vám nabízím ve výhradním zastoupení tuto jedinečnou příležitost rodinného domu v malebné obci Neuměřice, okr. Kladno. Aktuální dispozice domu je 2+1 a nabízí zádveř, kuchyň, obývací pokoj, ložnici se vstupem do koupelny, komoru, technickou místnost s koupelnou a dílnu. Dům má prostorný půdní prostor vhodný k přestavbě na podkroví. Na pozemku o celkové výměře 1007 m² se nachází původní betonový bazén a rozlehlá zahrada s ovocnými stromy, která se rozprostírá jak před domem, tak i ve svahu, v úrovni střechy domu. Pozemek dále nabízí rozsáhlé skalní sklepy, které mohou sloužit jako skvělé úložné prostory nebo dokonce jako vinný sklep. Dům je v původním stavu a je nabízen bez nábytku a zařízení. Vytápění domu v kuchyni zajišťují vačky a kamna. V obývacím pokoji krb a kachlová akumulární kamna. Nemovitost je napojena na studnu i městský vodovod a kanalizaci. Ohřev vody je zabezpečen pomocí bojleru. Dům nabízí neomezený potenciál pro rekonstrukci podle přání nového majitele. Tento dům nabízí ideální kombinaci klidného venkovského života a výborné dostupnosti ke všem důležitým zařízením a službám. Pár kroků od domu je vlakového nádraží, autobusová zastávka a místního obchodu. Na letišti Václava Havla jste za necelých 30 min. jízdy autem a veškerou občanskou vybavenost najdete v blízkém okolí - Velvarech, Slaném či v Kralupech nad Vltavou. Pro více informací či domluvení prohlídky mě neváhejte kontaktovat.

Fotodokumentace



Prodej, Rodinný dům, 105 m², Otruby č.p. 3, Slaný, okres Kladno

Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Otruby č.p. 3, Slaný, okres Kladno	Cena dle KS	2 500 000 Kč
Právní účinky ke dni	11.10.2023	Číslo řízení	V-2995/2023-231
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	586 m ²
Stav	Dobrý	Typ objektu	Patrový
Elektřina	230V	Vytápění	Kotel na tuhá paliva
Užitná plocha	105 m ²	Pooha nemovitosti	Klidná část obce
Kanalizace	Jímka	Počet nadzemních podlaží domu	2
Voda	Vodovod		

Vážení klienti, Rádi bychom Vám představili rodinný dům s velkou zahradou v malebné obci Otruby, která se nachází nedaleko Slaného. Tento dům je ideální volbou pro ty, kteří hledají klidné místo k životu za rozumnou cenu s přírodou na dosah a přitom skvělou dostupností do Prahy. Dispozice domu je 2+kk s koupelnou se sprchovým koutem. Dům je navíc vybaven 2 technickými místnostmi, které lze snadno přeměnit na další obytnou nebo užitnou část podle potřeb nových majitelů. Kromě vnitřních prostor nabízí tato nemovitost také garáž, která poskytuje bezpečné parkování pro jedno vozidlo a uskladnění dalších věcí. Velká zahrada za domem je ideální pro rodiny s dětmi nebo někoho, kdo sám hospodaří a chová domácí zvířata. Současná majitelka řeší topení dřevem, dům je tak ihned vytopen, a nejenže krásně voní, ale také je to velmi nízkonákladový způsob vytápění. Je samozřejmě možné vytápět také elektřinou nebo dalšími tuhými palivy. Voda je napojená na obecní vodovod, odpad vyřešen domácí jímkou. Elektřina v této nemovitosti je standardní 230V, což zaručuje bezproblémový běh všech domácích spotřebičů. Tato nemovitost se nachází v Otrubech, spadajících přímo pod město Slaný, nabízí tak výhodnou polohu pro ty, kteří chtějí být blízko přírody, ale stále zůstat v dosahu města. Obec Slaný má jako bývalé královské město mnoho kulturních památek a bohatou minulost, a nabízí také dobré možnosti pro nákupy a zábavu. Pokud máte zájem o tuto nemovitost, nabízáme Vám pomoc s financováním, která Vám umožní získat finanční prostředky potřebné k nákupu této nemovitosti. Navíc, jako realitní kancelář, Vám poskytneme kompletní právní servis a všechny potřebné informace. Těším na osobní prohlídku této zajímavé nemovitosti a také, že Vám mohu poskytnout více informací o nemovitosti a lokalitě osobně. Pro komunikaci uvádějte evidenční číslo zakázky N99048.

Fotodokumentace



Prodej, Rodinný dům, 172 m², Dřínov č.p. 97, okres Kladno

Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Dřínov č.p. 97, okres Kladno	Cena dle KS	4 650 000 Kč
Právní účinky ke dni	23.06.2023	Číslo řízení	V-1926/2023-231
Poznámka k ceně	včetně provize, včetně právního servisu	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	1382 m ²	Stav	Dobrý
Typ objektu	Patrový	Vytápění	Ústřední vytápění
Podlahová plocha	172 m ²	Užitná plocha	248 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Kanalizace	Jímka
Voda	Vodovod, Místní zdroj		

Nově Vám nabízím rodinný dům s příjemnou atmosférou, velkou zahradou a dostatkem soukromí, navíc s možností vybudování dvougeneračního bydlení v obci Dřínov u Zlonic. Tento dům z první poloviny dvacátého století poskytne ve dvou podlažích úctyhodnou podlahovou plochu 172 m². V prvním patře nalezneme kuchyň s jídelnou o velikosti 20 m², dvě ložnice o podlahové ploše 18 a 20 m², menší koupelnu a toaletu. Dále se zde nachází dvě menší místnosti, o velikosti 8 a 10 m². Jejich využití si vyberete Vy sami. Raritou je studna v jedné z nich. V patře využijete opravdu prostornou místnost s kuchyňskou linkou a úctyhodným rozměrem 42 m² a dvě menší ložnice 10 a 11 m². Kouzlo podkrovního patra dotváří přiznané trámy. Celková plocha patra je 66 m² a jediná věc která chybí k plnohodnotnému dvougeneračnímu bydlení je koupelna, kterou zde bez problému doděláte. Na to, jak by toto patro po přestavbě mohlo vypadat se můžete podívat na jednom z půdorysů. Rozlehlá zahrada se stane Vaším pěstitelským a relaxačním rájem. Na rozloze 920 m² najdete dostatek prostoru pro odpočinek ve stínu stromů, Váš nový bazén a také pro záhony k pěstování všelijakých plodin. V budoucnu by šel bez problémů v zadní části zahrady vystavět nový dům pro Vašeho potomka. Obec Dřínov disponuje mateřskou školkou, restaurací a veškerou ostatní občanskou vybavenost najdete v nedalekých Zlonicích kam dojedete za pět minut autem. Ve Slaném jste pak za deset minut a na okraji Prahy za půl hodiny. Tenhle dům má potenciál nabídnout za průměrnou cenu hodně muziky, tak mi zavolejte a budu se s Vámi těšit na viděnou prohlídku.

Fotodokumentace



Prodej, Rodinný dům, 85 m², Lisovice č.p. 5, Zlonice, okres Kladno

Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Lisovice č.p. 5, Zlonice, okres Kladno	Cena dle KS	1 900 000 Kč
Právní účinky ke dni	28.04.2023	Číslo řízení	V-1212/2023-231
Konstrukce	Kamenná	Plocha pozemku	683 m ²
Stav	Před rekonstrukcí	Typ objektu	Patrový
Elektřina	230V	Vytápění	Kotel na tuhá paliva
Užitná plocha	85 m ²	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Počet nadzemních podlaží domu	2		

V Lisovicích přímo na návsi s malým rybníkem se nachází dům na prodej. Hledáte přiměřeně velký dům, který si chcete zrekonstruovat dle svých představ? Rodinný dům o dispozici 3+1 je určen k celkové rekonstrukci. V přízemí se nachází zádveří, kuchyň, obývací pokoj, dvě komory a koupelna, která slouží i jako kotelna. V podkrovní se nachází dvě ložnice a z chodby vstup na terasu nad kuchyní. WC je suché na pozemku. Samostatná kůlna je prostorná k uskladnění potřeb pro zahradu. Na pozemku před domem lze parkovat. Nejbližší občanskou vybavenost najdete ve Zlonicích. S financováním Vám rádi poradí naši poradci.

Fotodokumentace



Prodej, Rodinný dům, 110 m², Neuměřice č.p. 154, okres Kladno

Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Neuměřice č.p. 154, okres Kladno	Cena dle KS	2 499 000 Kč
Právní účinky ke dni	07.12.2023	Číslo řízení	V-3613/2023-231
Konstrukce	Směšená	Plocha pozemku	200 m ²
Stav	Dobrý	Typ objektu	Patrový
Elektřina	230V a 400V	Vytápění	Elektrokotel
Podlahová plocha	110 m ²	Užitná plocha	110 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Počet nadzemních podlaží domu	2

Naše společnost zprostředkuje exkluzivní prodej rodinného domu 5+1, v klidné obci Neuměřice okr. Kladno, s pozemkem o celkové výměře 200 m². V přízemí domu se nachází předstíh, kuchyň, tři pokoje, koupelna s vanou, samostatné WC, komora a vstup do sklepa. V patře domu, který má samostatný vchod, jsou dva nově vybudované pokoje, půda a komora. Dům je určen k rekonstrukci dle představ nového majitele. Vytápění domu zajišťují elektrické přímotopy, možnost topení kamny, ohřev vody zajišťuje bojler, dům je napojený na městský vodovod a kanalizaci, elektřina 220/380V, přípojka plynu je před domem. K domu náleží menší dvůr, předzahrádka a prostorný sklep. Možnost vjezdu na pozemek. Před domem je bezproblémové parkování. Dům se dá využít, i jako dvougenerační bydlení. V obci Neuměřice je částečná občanská vybavenost - obchod, dětské hřiště, dětský koutek, fotbalové hřiště a tělocvična. Širší občanskou vybavenost najdeme ve Slaném, které je vzdáleno cca 12 km, kde kompletní občanská vybavenost, dále Kladno, Kralupy nad Vlt. Obec má velmi dobré vlakové spojení např. Slaný, Kralupy nad Vltavou, Praha, busem Kladno, Velvary, výborné spojení na Prahu, Litoměřice a Ústí nad Labem, dálnice D8 cca deset minut od domu autem. Prohlídku této nemovitosti vzhledem k atraktivitě lokality doporučuji. Dům je možno financovat hypotékou, Pro bližší informace či prohlídku kontaktujte makléřku. více

Fotodokumentace

