

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 4725/024/22

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Zjištění tržní hodnoty nemovitosti, t.j. Rodinného domu č.p. 120 včetně příslušenství a pozemku parc.č. 148 v katastrálním území a obci Postoloprty, okres Louny, kraj Severočeský

### Znalec:

**Pavel Brousil**  
Valdštejnské náměstí 2/163  
110 00 Praha 1 - Malá Strana  
mob: 602 465 525  
e-mail: pavel.valdstejn@seznam.cz  
IČ: 10181431



### Zadavatel:

**Ing. Jakub Kořínek, MBA**  
Brdlíkova 285/1b  
250 00 Praha 5 - Motol

<b>TRŽNÍ HODNOTA</b>	<b>850 000 Kč</b>
----------------------	-------------------

**Počet stran:** 9 a 5 stran příloh

**Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:** 2

**Podle stavu ke dni:** 18. března 2022

**Vyhotoveno:** V Praze 4. dubna 2022

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Zjištění tržní hodnoty nemovitosti

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění tržní hodnoty nemovitosti pro odkup vlastnického podílu

## 1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 18. března 2022 za přítomnosti Ing. Jakuba Kořínka MBA.

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Mailová objednávka znaleckého posudku
- Výpis z Katastru nemovitostí LV 1153 ze dne 17. března 2022, který vydal Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště louny/dálkový přístup
- Kopie mapy katastrální ze dne 17. března 2022, kterou vydal Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny/dálkový přístup
- Internetové zdroje:
  - \* nahlízení dokn.cuzk.cz
  - \* [www.dibavod.cz/70/prohlizecka\\_zaplavovych\\_uzemi.html](http://www.dibavod.cz/70/prohlizecka_zaplavovych_uzemi.html) Kupní smlouva
  - \* aplikace mvcr.cz
  - \* [www.zakony.pro lidi.cz](http://www.zakony.pro lidi.cz)
  - \* aplikace z internetových serverů o prodeji obdobných nemovitostí
- Údaje zadavatele
- Místní šetření 18. března 2022
- Ocenění se provádí k datu 18. března 2022

## 2.2. Věrohodnost zdroje dat

Podklady z Katastrálního úřadu nebylo třeba ověřovat

## 2.3. Základní pojmy a metody ocenění

### Tržní hodnotou

se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majtkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se

rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Tržní hodnota vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

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

#### **Stanovení tržní hodnoty**

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

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

#### **Metoda věcné hodnoty**

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

#### **Metoda výnosová**

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

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

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

**V našem případě je nejvhodnější použití metody porovnávací**

## **3. NÁLEZ**

### **3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat**

Katastrální údaje : kraj Ústecký, okres Louny, obec Postoloprty, k.ú. Postoloprty  
Adresa nemovité věci: Karoliny Světlé 120, 439 42 Postoloprty

#### **Vlastnické a evidenční údaje**

Na výpise z Katastru nemovitostí LV 1153 je celkem 11 spoluvlastníků s rozdílným spoluvlastnickým podílem

#### **Dokumentace a skutečnost**

Žádná dokumentace se nedochovala

## Místopis

Město Postoloprty se nachází v okrese Louny v Ústeckém kraji, při řece Ohři, sedm kilometrů západně od Loun. Žije v něm přibližně 4 700 obyvatel.

## 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: širší centrum - bytové domy zděné  
Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

## Přístup přes pozemky

142

Město Postoloprty, Mírové náměstí 318, 439 42 Postoloprty

## Celkový popis nemovité věci

Rodinný dům č.p. 120 je situovaný poblíž centra obce, v boční ulici Karoliny Světlé.

Jedna se o jednopodlažní dům řadový, izolovaný ve starší zástavbě. Je situovaný na malém pozemku parc. č. st. 148

Rodinný dům je obdélníkového tvaru, sestává z chodby, obývacího pokoje, kuchyně a ložnice. Dále koupelna a WC. Střecha sedlová, krytina tašková. Ve dvoře je plocha na sušení prádla. Rodinný dům obývá jedna rodina.

## Rizika

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

Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)

Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

Nemovitá věc není situována v záplavovém území

### Ostatní rizika:

Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele

## 3.2. Obsah

## 4. ZNALECKÝ POSUDEK

### 4.1. Ocenění

#### Výpočet porovnávací hodnoty

##### Rodinný dům č.p. 120

Oceňovaná nemovitá věc



Užitná plocha:	44,40 m <sup>2</sup>
Obestavěný prostor:	234,90 m <sup>3</sup>
Zastavěná plocha:	52,20 m <sup>2</sup>
Plocha pozemku:	84,00 m <sup>2</sup>

#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Prodej rodinného domu</b>
<b>Lokalita:</b>	Citoliby, ul. Lounská, okr. Louny
<b>Popis:</b>	Prodej řadového rodinného domu v osobním vlastnictví před rekonstrukcí. RD je napojen na veškeré inženýrské sítě. Odpad do veřejné kanalizace. Parkování před domem.  Nemovitosti sever s.r.o. Josefa Skupy 2357/12 434 01 Most
<b>Podlaží:</b>	1 nadzemní podlaží
<b>Dispozice:</b>	2 + 1
<b>Typ stavby:</b>	smíšená
<b>Pozemek:</b>	165,00 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	85,00 m <sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	0,85
K3 Poloha	1,15
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	0,85
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: S Reality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 18.3.2022	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
1 999 000	85,00	23 518	0,75	17 639

**Název: Prodej rodinného domu****Lokalita:** Holedeč, okres Louny**Popis:** Prodej rodinného domu určeného k rekonstrukci.  
RD je napojen pouze na vodu.  
Dobrá dopravní dostupnost

Aktualizace: 4. dubna 2022

ID zakázky: 794632

**Podlaží:** 1 nadzemní podlaží**Dispozice:** 1 + 0**Typ stavby:** cihlová**Pozemek:** 140,00 m<sup>2</sup>**Užitná plocha:** 56,00 m<sup>2</sup>**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	0,95
K3 Poloha	1,15
K4 Provedení a vybavení	1,10
K5 Celkový stav	1,10
K6 Vliv pozemku	0,85
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: S Reality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 18.3.2022	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
1 300 000	56,00	23 214	1,01	23 446

**Název: Prodej rodinného domu****Lokalita:** Postoloprty - Seletice, okres Louny**Popis:** Prodej rodinného domu na vlastním pozemku. Dům je určen k celkové rekonstrukci.  
Voda a elektřina je přivedena. Kanalizace do jímky

Aktualizace: 3. dubna 2022

ID zakázky: 19691

**Podlaží:** 1 nadzemní podlaží**Dispozice:** 2 + 1

**Typ stavby:** smíšená

**Pozemek:** 632,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 80,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny 0,95

K2 Velikosti objektu 0,85

K3 Poloha 1,10

K4 Provedení a vybavení 1,10

K5 Celkový stav 1,00

K6 Vliv pozemku 0,80

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,10



Zdroj: S Reality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>C</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
k 18.3.2022 1 490 000	80,00	18 625	0,86	16 018

Minimální jednotková porovnávací cena	16 018 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	19 034 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	23 446 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Průměrná jednotková cena	19 034 Kč/m <sup>2</sup>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	44,40 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>845 110 Kč</b>

## 4.2. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	845 110 Kč
---------------------	------------

### Silné stránky

Nejsou

### Slabé stránky

Minimální pozemek

## TRŽNÍ HODNOTA

**850 000 Kč**

slovy: osm set padesát tisíc Kč

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Tržní hodnota nemovité věci odpovídá cenám v místě a čase obvyklým

## 5. ZÁVĚR

### 5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

**TRŽNÍ HODNOTA**

**850 000 Kč**

*slovy: osm set padesát tisíc Kč*

## SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1153	1
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace ze dne 18. března 2022	1
Ortofotomapa	1
Mapa oblasti	1

### Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 13. října 1992 č.j. ZT 2208/92 pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady zvláštní specializace oceňování nemovitostí a pro základní obor stavebnictví pro odvětví stavby obytné zvláštní specializace poruchy střech.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 4725/024/22 evidence posudků.

V Praze 4. dubna 2022

**Znalec dle § 127a občanského soudního řádu bere na vědomí povinnost oznámit skutečnosti, pro které by byl jako znalec vyloučen, nebo které by mu bránili být činný jako znalec. Znalec rovněž prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, zejména skutkové podstaty trestného činu křivé výpovědi a nepravdivého znaleckého posudku dle § 346 trestního zákoníku**





otisk pečeti

podpis znalce

## Informace o pozemku

Parcelní číslo: [148](#)  
Obec: [Postoloprty \[566624\]](#)  
Katastrální území: [Postoloprty \[726117\]](#)  
Číslo LV: [1153](#)  
Výměra [m<sup>2</sup>]: 84  
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí  
Mapový list:  
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK  
Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří



## Součástí je stavba

Budova s číslem popisným: [Postoloprty \[409138\]](#); č. p. 120; rodinný dům  
Stavba stojí na pozemku: p. č. [148](#)  
Stavební objekt: [č. p. 120](#)  
Ulice: [Karolína Světlá](#)  
Adresní místa: [Karolína Světlá č. p. 120](#)

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Kořínek Jakub Ing. MBA, Brdlíkova 285/1b, Motol, 15000 Praha 5	4/5
Kováčová Terezie, Ďurkov 153, 044 19 Košice, Slovenská republika	1/280
MI Estate s.r.o., Roháčova 188/37, Žižkov, 13000 Praha 3	39/1400
Mižigarová Anna, Jiráskovo náměstí 501, 43942 Postoloprty	1/200
Pástorová Magdaléna, Jiráskovo náměstí 497, 43942 Postoloprty	1/40
Sinu Andrej, Jiráskovo náměstí 509, 43942 Postoloprty	1/200
Sinu Emil, Klášterní 144, 43942 Postoloprty	1/40
Sinu Milan, Alšova 44, 43942 Postoloprty	1/20
Sinuová Anna, Husova 123, 43942 Postoloprty	1/20
Sinuová Margita, Jiráskovo náměstí 497, 43942 Postoloprty	1/200
Vaňo Luboš, Dřínovská 4743, 43004 Chomutov	1/280

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

# Rodinný dům Postoloprty č.p. 120







Wolker

MV Dr. Mlha Klečka - Veterinář

Zámek Postoloprty

Záplavový most

K. Světlé 120

100 m

N

B. Němcové

a - Svatební stodola

5. května

ehemaliges Internierungslager

Kláster

Revoluční

Mgr. Milan Tišák

Google Earth



150 26916



Goodis Esim

150 26916

150 26916

150 26916