

# ODHAD OBVYKLÉ CENY

## číslo 6409-12/2021

obvyklé nemovitosti č.p.72 v obci Horky nad Jizerou

<b>NEMOVITÁ VĚC:</b>	<b>nemovitost na LV 348 v k.ú. Horky nad Jizerou</b>
Katastrální údaje :	Kraj Středočeský, okres Mladá Boleslav, obec Horky nad Jizerou, k.ú. Horky nad Jizerou
Adresa:	Horky nad Jizerou 72, 294 73 Horky nad Jizerou

<b>VLASTNÍK:</b>	<b>SJM Kolínský Petr a Kolínská Simona</b>
Adresa:	Horky nad Jizerou 72, 29473 Horky nad Jizerou

<b>OBJEDNATEL:</b>	<b>Dražební společnost Morava s.r.o.</b>
Adresa:	Dlouhá 4433, 76001 Zlín

<b>ZHOTOVITEL:</b>	<b>Ing. Jaroslav Fojtů</b>
Adresa:	Bílavsko 31, 768 61 Bystřice p. Hostýnem
IČ: 11499559	telefon: 602 750 463 e-mail: j.fojtu@seznam.cz
DIČ: CZ5704152201	

<b>ÚČEL OCENĚNÍ:</b>	<b>odhad obvyklé ceny jako podklad pro dražbu (ocenění stávajícího stavu)</b>
----------------------	---



<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>1 650 000 Kč</b>
---------------------	---------------------

Stav ke dni: 25.1.2021

Datum místního šetření: 25.1.2021

Za přítomnosti: znalec

Počet stran: 24 stran Počet příloh: 8

Počet vyhotovení: 2, vyhotovení číslo:

**V Bystřici pod Hostýnem, dne 29.1.2021**

## ZADÁNÍ

### Zadání

ocenit nemovitost zapsanou na LV 348 v k.ú. a obci Horky nad Jizerou, okres Mladá Boleslav jako podklad pro dražbu

## VÝČET PODKLADŮ

### Přehled podkladů

- 1) SÚP obce v platném znění
- 2) výpis z LV 348 v k.ú. Horky nad Jizerou

## NÁLEZ

### Místopis

Obec Horky nad Jizerou na trase Praha - Mladá Boleslav v dolním Pojizeří v okrese Mladá Boleslav ve Středočeském kraji. Rozkládá se asi jedenáct kilometrů jihozápadně od Mladé Boleslavi. Rozloha katastrálního území Horky nad Jizerou zaujímá plochu 4,15 km<sup>2</sup>. Žije zde 567 stálých obyvatel (2020) asi 8 km jižně od Mladé Boleslavi. V obci kompletní infrastruktura mimo centrální ČOV a základní občanská vybavenost.

Exit dálnice D 10 cca 2 km východně od obce, obec napojena pouze na autobusovou dopravu.

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda		
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný		
Využití pozemků:	<input checked="" type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input checked="" type="checkbox"/> rekr.objekt	<input type="checkbox"/> garáže	<input checked="" type="checkbox"/> jiné
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		
	<input type="checkbox"/> ostatní				
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn		
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon			
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus		
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.			
Poloha v obci:	širší centrum - zástavba RD				
Přístup k pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace			

### Přístup přes pozemky:

424/1 SČ kraj, Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace, Zborovská 81/11, Smíchov, 15000 Praha 5

### Celkový popis

Oceňovaný RD po levé straně silnice ve výjezdu z obce směrem na Zdětín asi 200 m od budovy obecního úřadu naproti stávajícímu průmyslovému areálu- viz. situace v příloze. Přizemní částečně podsklepený objekt se sedlovou střechou a půdním prostorem. V suterénu kotelna a kotel na pevná paliva, koupelna s WC, sklípek s klenbou vše propojené chodbou se schodištěm do přízemí kde je dispozičně řešena kuchyně, ze které jsou vstupy do 2 samostatných pokojů. Půdní prostor přístupný žebříkem ze zahrady. Naproti přes dvůr zděný objekt tvořící příslušenství RD sloužící ke skladovým účelům. Dům v neudržovaném stavu, ale obyvatelný. Nutná rekonstrukce. Objekt napojen na septik, voda z veřejného řadu.

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

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář:

**Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou**

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

**Věcná břemena a obdobná zatížení:**

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: viz. LV v příloze

**Ostatní rizika: nejsou**

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář:

**1. Věcná hodnota staveb**

1.1. rodinný dům na LV 348

**2. Věcná hodnota ostatních staveb**

2.1. vedlejší stavby

**3. Hodnota pozemků**

3.1. pozemky na LV 348

**4. Výnosová hodnota**

4.1. rodinný dům na LV 348

**5. Porovnávací hodnota**

5.1. rodinný dům na LV 348

## ODHAD OBVYKLÉ CENY

### 1. Věcná hodnota staveb

#### 1.1. rodinný dům na LV 348

Věcná hodnota dle THU

#### Užitná plocha

Název	Užitná plocha
I.NP	$84,80 \cdot 0,8 = 67,84 \text{ m}^2$
	<b>67,84 m<sup>2</sup></b>

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
I.NP	$12,20 \cdot 6,00 + 2,00 \cdot 5,80 =$	$84,80 \quad 3,00 \text{ m}$
		<b>84,80 m<sup>2</sup></b>

#### Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	vrchní část	$12,20 \cdot 6,00 \cdot 3,00 + 2,00 \cdot 5,80 \cdot 3,10 = 255,56$
Z	střešní část	$12,20 \cdot 6,00 \cdot (0,50 + 2,20/2) = 117,12$
Obestavěný prostor - celkem:		<b>372,68 m<sup>3</sup></b>

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové pasy bez funkční izolace
2. Zdivo	zděné tl. do 50 cm
3. Stropy	nad 1.PP klenby, ostatní NP dřevěné trámové
4. Střecha	krov dřevěný, vázaný
5. Krytina	pálená krytina
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech nefunkční
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky
8. Fasádní omítky	břizolitová
9. Vnější obklady	chybí
10. Vnitřní obklady	bělninové obklady
11. Schody	betonové
12. Dveře	hladké plné nebo prosklené
13. Okna	dvojitá špaletová
14. Podlahy obytných místností	PVC
15. Podlahy ostatních místností	cem.potěr, ker. dlažba
16. Vytápění	ústřední topení
17. Elektroinstalace	motorová
18. Bleskosvod	chybí
19. Rozvod vody	ocelové trubky
20. Zdroj teplé vody	bojler
21. Instalace plynu	chybí
22. Kanalizace	žumpa
23. Vybavení kuchyně	plynový sporák

24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC
25. Záchod	splachovací
26. Ostatní	chybí

Jednotková cena	5 000 Kč/m <sup>3</sup>
Množství	372,68 m <sup>3</sup>
Reprodukční cena	1 863 400 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	8,20	152 799	152 799	8,71
2. Zdivo	21,20	395 041	395 041	22,53
3. Stropy	7,90	147 209	147 209	8,40
4. Střecha	7,30	136 028	136 028	7,76
5. Krytina	3,40	63 356	63 356	3,61
6. Klempířské konstrukce	0,90	16 771	0	0,00
7. Vnitřní omítky	5,80	108 077	108 077	6,16
8. Fasádní omítky	2,80	52 175	52 175	2,98
9. Vnější obklady	0,50	9 317	0	0,00
10. Vnitřní obklady	2,30	42 858	42 858	2,44
11. Schody	1,00	18 634	18 634	1,06
12. Dveře	3,20	59 629	59 629	3,40
13. Okna	5,20	96 897	96 897	5,53
14. Podlahy obytných místností	2,20	40 995	40 995	2,34
15. Podlahy ostatních místností	1,00	18 634	18 634	1,06
16. Vytápění	5,20	96 897	96 897	5,53
17. Elektroinstalace	4,30	80 126	80 126	4,57
18. Bleskosvod	0,60	11 180	0	0,00
19. Rozvod vody	3,20	59 629	59 629	3,40
20. Zdroj teplé vody	1,90	35 405	35 405	2,02
21. Instalace plynu	0,50	9 317	0	0,00
22. Kanalizace	3,10	57 765	57 765	3,29
23. Vybavení kuchyně	0,50	9 317	9 317	0,53
24. Vnitřní vybavení	4,10	76 399	76 399	4,36
25. Záchod	0,30	5 590	5 590	0,32
26. Ostatní	3,40	63 356	0	0,00
Upravená reprodukční cena			1 753 459 Kč	
Množství			372,68 m <sup>3</sup>	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		4 705 Kč/m <sup>3</sup>	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m <sup>2</sup> ]	85
Užitná plocha (UP)	[m <sup>2</sup> ]	68
Obestavěný prostor (OP)	[m <sup>3</sup> ]	372,68
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	4 705
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	4 705
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	1 753 459
Stáří	roků	101

Opotřebení	%	75,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>[Kč]</b>	<b>438 365</b>

## 2. Věcná hodnota ostatních staveb

### 2.1. vedlejší stavby

<b>Věcná hodnota dle THU</b>
------------------------------

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
I.NP	10,00*5,20 =	52,00	2,80 m
		<b>52,00 m<sup>2</sup></b>	

### Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	celkem	52,00*2,80+52,00*3,20/2 =	228,80
Obestavěný prostor - celkem:			<b>228,80 m<sup>3</sup></b>

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m <sup>2</sup> ]	52
Obestavěný prostor (OP)	[m <sup>3</sup> ]	228,80
Jednotková cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	3 500
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	3 500
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	800 800
Stáří	roků	
Opotřebení	%	70,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>[Kč]</b>	<b>240 240</b>

## 3. Hodnota pozemků


### 3.1. pozemky na LV 348

#### Porovnávací metoda

Obvyklá cena stavebních pozemků v místě a čase: 2 200,- Kč/m<sup>2</sup>.

#### Přehled srovnatelných pozemků:

<b>Název:</b>	<b>pozemek Písková Lhota</b>	
<b>Popis:</b>	Prodej stavebního pozemku 844 m <sup>2</sup> Písková Lhota, okres Mladá Boleslav 2 532 000 Kč (3 000 Kč za m <sup>2</sup> ) Nabízíme Vám prodej pozemku 844 m <sup>2</sup> v obci Písková Lhota, okr. Mladá Boleslav. Pozemek obdelníkového tvaru bez terénních nedostatků se nachází v nově vzniklé lokalitě na okraji obce. Přípojka elektřiny na hranici pozemku. Přípojka vody před pozemkem. V letošním roce by mělo dojít k vybudování kanalizace	
<b>Koeficienty:</b>		
redukce pramene ceny - nabídka RK		0,90
velikost pozemku -		1,00
poloha pozemku -		1,00
dopravní dostupnost -		1,00

možnost zastavění poz. -		1,00			
intenzita využití poz. -		1,00			
vybavenost pozemku -		1,00			
úvaha zpracovatele ocenění - podobný pozemek ale ve stísněných poměrech				0,80	
<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> <b>JC</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Koeficient</b> <b>Kc</b>	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]	
2 532 000	844	3 000,00	0,72	<b>2 160,00</b>	

**Název:** pozemek Jizerní Vtelno  
**Popis:** Prodej stavebního pozemku 924 m<sup>2</sup> Jizerní Vtelno, okres Mladá Boleslav  
2 852 000 Kč (3 087 Kč za m<sup>2</sup>) stavební parcela o výměře 924 m<sup>2</sup> v okrajové části obce Jizerní Vtelno. Voda a kanalizace v těsné blízkosti, elektřina na hranici.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - podobný pozemek ale ve stísněných poměrech	0,80

**Cena**  
[ Kč ]


**Výměra**  
[ m<sup>2</sup> ]

**Jednotková cena**  
**JC** [ Kč/m<sup>2</sup> ]

**Koeficient**  
**Kc**

**Upravená JC.**  
[ Kč/m<sup>2</sup> ]

2 852 000      924      3 086,58      0,72      **2 222,34**



**Zjištěná průměrná jednotková cena** **2 191,17 Kč/m<sup>2</sup>**

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
zastavěná plocha a nádvoří	st.81	187	2 200,00		411 400
ostatní plocha	389/23	103	2 200,00		226 600





<b>Celková výměra pozemků</b>	<b>110 408</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>	<b>638 000</b>
-------------------------------	----------------	-------------------------------	----------------

#### **4. Výnosová hodnota**

##### **4.1. rodinný dům na LV 348**

Odhad obvyklého nájemného: 10 000,- Kč měsíčně

##### **Analýza tržního nájemného**

## Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m <sup>2</sup> ]	nájem [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
	1.Obytné prostory				10 000	120 000	6,00
<b>Celkový výnos za rok:</b>						<b>120 000</b>	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m <sup>2</sup>	0
Reprodukční cena	RC	Kč	1 753 459
<b>Výnosy (za rok)</b>			
Dosažitelné roční nájemné za m <sup>2</sup>	Nj	Kč/(m <sup>2</sup> *ro k)	
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	120 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	114 000
<b>Náklady (za rok)</b>			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	1 000
Pojištění	0,10 % * RC	Kč/rok	1 753
Opravy a údržba	3,00 % * RC	Kč/rok	52 604
Správa nemovitosti	0,00 % * RC	Kč/rok	0
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	55 357
<b>Čisté roční nájemné</b>	N=Nh-V	Kč/rok	58 643
Míra kapitalizace		%	6,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>Cv</b>	<b>Kč</b>	<b>977 383</b>

## 5. Porovnávací hodnota

### 5.1. rodinný dům na LV 348

Oceňovaná nemovitá věc	
<b>Užitná plocha:</b>	67,84 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	372,68 m <sup>3</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	84,80 m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	110 408,00 m <sup>2</sup>

### Srovnatelné nemovitě věci:

<b>Název:</b>	<b>RD Strenice</b>
<b>Popis:</b>	Prodej rodinného domu 80 m <sup>2</sup> , pozemek 325 m <sup>2</sup> Strenice, okres Mladá Boleslav 1 350 000 Kč prodej RD 5+1, stojící na pozemku o výměře 320 m <sup>2</sup> v obci Strenice, okr. Mladá Boleslav. Jedná se o dům v původním stavu, v hodném k rekonstrukci
<b>Pozemek:</b>	325,00 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	80,00 m <sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný RD	1,00
K3 Poloha - v lepší poloze	1,10
K4 Provedení a vybavení - v lepším provedení a ST stavu	1,15
K5 Celkový stav	1,15
K6 Vliv pozemku - podobný pozemek	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



**Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:** Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný RD; Poloha - v lepší poloze; Provedení a vybavení - v lepším provedení a ST stavu; Vliv pozemku - podobný pozemek;

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> ]
1 350 000	80,00	16 875	1,31	22 106

**Název:****RD Chrást****Popis:**

Prodej rodinného domu 150 m<sup>2</sup>, pozemek 674 m<sup>2</sup> Mladá Boleslav - Chrást, okres Mladá Boleslav 4 490 000 Kč

Prodej rodinného domu se zahradou, Mladá Boleslav, Chrást Prodej rodinného domu 2+1 se zahradou a stodolou v klidné lokalitě rodinných domů na pozemku 674 m<sup>2</sup>. Dispozice: přízemí - veranda, vstupní chodba, kuchyň, obývací pokoj, ložnice, samostatná toaleta, spíž, vstup do sklepa, schodiště do patra. V podkroví možnost vybudovat další obytné místnosti. Objekt částečně podsklepen. Dům před rekonstrukcí, částečně vyměněná plastová okna, vytápění TP, teplá voda - karma, elektrina 220/380 V, plynová přípojka v domě, veřejný vodovod, kanalizace. Na pozemku stodola se skladovacími prostory - dvě stávající místnosti (s možností dalšího rozšíření obytné plochy) dřevník a výhodou i vlastní studna. Zahrada, na pozemku vzrostlé stromy.

**Pozemek:** 674,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 150,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný RD	1,00
K3 Poloha - v horší poloze	0,90
K4 Provedení a vybavení - v lepším provedení a St stavu	1,10
K5 Celkový stav	1,10
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



**Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:** Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný RD; Poloha - v horší poloze; Provedení a vybavení - v lepším provedení a St stavu; Vliv pozemku - menší pozemek;

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> ]
4 490 000	150,00	29 933	0,88	26 341

**Název:****RD Velké Všelisy****Popis:**

Prodej rodinného domu 180 m<sup>2</sup>, pozemek 1 171 m<sup>2</sup> Velké Všelisy, okres Mladá Boleslav 2 800 000 Kč, prodej id.1/8 za 350 000 Kč  
rodinný dům se zahradou a kolnou v klidné lokalitě Velké Všelisy. Jedná se o

samostatně stojící, přízemní rodinný dům s volným půdním prostorem. Konstrukce budovy je ze smíšeného zdiva a její stavebně - technický stav odpovídá podprůměrné údržbě. Budova vyžaduje rekonstrukci. Střecha budovy je sedlová s krytinou z tašek. Okna domu jsou dřevěná dvojí. Vchodové dveře jsou dřevěné plné. Fasáda domu není zateplená, fasáda je v horším stavu. Na dům navazuje zděná stodola, jejíž konstrukce a střecha je v havarijním stavu. K domu patří oplocená zahrada, na které se nachází zděná kolna v horším stavu a zbořeniště.

**Pozemek:** 1 171,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 180,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný RD	1,00
K3 Poloha - v podobné poloze	1,00
K4 Provedení a vybavení - v lepším provedení a ST stavu	1,20
K5 Celkový stav	1,20
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	0,80
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - prodej id.1/8	1,50

**Zdůvodnění koeficientu Kc:** Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný RD; Poloha - v podobné poloze; Provedení a vybavení - v lepším provedení a ST stavu; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - prodej id.1/8;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
2 800 000	180,00	15 556	1,56	<b>24 267</b>

Minimální jednotková porovnávací cena	22 106 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	24 238 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	26 341 Kč/m <sup>2</sup>

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

Průměrná jednotková cena	<b>24 238 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	67,84 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>1 644 306 Kč</b>

## ODŮVODNĚNÍ

<b>1. Věcná hodnota staveb</b>	
1.1. rodinný dům na LV 348	438 364,80 Kč
<b>2. Věcná hodnota ostatních staveb</b>	
2.1. vedlejší stavby	240 240,- Kč
<b>3. Hodnota pozemků</b>	
3.1. pozemky na LV 348	638 000,- Kč
<b>4. Výnosová hodnota</b>	
4.1. rodinný dům na LV 348	977 383,30 Kč
<b>5. Porovnávací hodnota</b>	
5.1. rodinný dům na LV 348	1 644 305,90 Kč

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>1 644 306 Kč</b>
<b>Věcná hodnota</b>	<b>1 316 605 Kč</b>
z toho hodnota pozemku	638 000 Kč
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>977 383 Kč</b>

### Silné stránky

- nemovitost v lukrativní lokalitě

### Slabé stránky

- nutnost rekonstrukce objektu  
- malý pozemek

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu nemovitosti zapsané na LV 348 v k.ú. Horky nad Jizerou odhaduji na částku 1 650 000,- Kč

## Obvyklá cena

# 1 650 000 Kč

slovy: Jedenmilionšestsetpadesát tisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.0

## ZÁVĚR

Obvyklou cenu nemovitosti zapsané na LV 348 v k.ú. Horky nad Jizerou odhaduji na částku  
1 650 000,- Kč

## SEZNAM PŘÍLOH

<b>Přílohy</b>	<b>počet stran A4 příloze</b>
situování	3
snímek z PM	1
výpisy z LV - 1.str.	0
fotodokumentace	4

## KONCESNÍ LISTINA

vydaná Okresním úřadem v Kroměříži, okresním živnostenským úřadem dne 19.3.2001 pod č.j.Žk-  
253/2134/01-Ja/3 - oceňování majetku pro věci nemovité

V Bystřici pod Hostýnem 29.1.2021

Ing. Jaroslav Fojtů  
Bílavsko 31  
768 61 Bystřice p. Hostýnem  
telefon: 602 750 463  
e-mail: j.fojtu@seznam.cz

## **PŘÍLOHY**

The image is a screenshot of the MAPY.CZ website. On the left, a map shows a yellow running route in Horky nad Jizerou, with a 'cíl' (goal) marker. The map includes a scale bar (0-200m) and the MAPY.CZ logo. On the right, a search bar contains the text 'Horky nad Jizerou 72'. Above the search bar are navigation icons: 'Hledání' (Search), 'Plánování' (Planning), 'Moje mapy' (My maps), and 'JF'. Below the search bar, a date '10. 2. 2021' is displayed. A text block below the date reads: 'Přinášíme značení čtyř stupňů obtížnosti běžeckých tras v zahraničí. Novinka je dostupná v zimní mapě na webu společně s barevnou legendou od zeleně po...'





Hledání Plánování Moje mapy JF

Horky nad Jizerou 72

10. 2. 2021

Přinášíme značení čtyř stupňů obtížnosti běžeckých tras v zahraničí. Novinka je dostupná v *zimní mapě* na webu společně s barevnou legendou od zeleně po



Hledání Plánování Moje mapy JF

Horky nad Jizerou 72

10. 2. 2021

Přinášíme značení čtyř stupňů obtížnosti běžeckých tras v zahraničí. Novinka je dostupná v zimní mapě na webu společně s barevnou legendou od zeleně po











