

Kraj: Ústecký
Okres: Louny
Obec: Louny

Počet vyhotovení: 3
Vyhotovení č.: 2.

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2 048 – 08/21

o ceně nemovitosti: rodinný dům čp. 1382, Pudlovská ulice, k.ú. Louny – cena obvyklá



1. Objednatel: Top Credit, a.s., Hilbertova 1235, 440 01 Louny.
 2. Účel posudku: ocenění k veřejné dražbě.
- Doklady: objednávka, informace o pozemku LV č. 337, výseč z katastrální mapy.

Posudek obsahuje 17 listů.

Vypracoval: Václav Hladík

J. Roháče z Dubé 2334

440 01 Louny

Tel. 605 786 532

Koncesní listina č.ev. 350700 - 20673

Dispozice

Na základě objednávky jsou předmětem ocenění nemovitosti: rodinný dům čp. 1382, ulice Pudlovská, k.ú. Louny, včetně pozemků parcel č. 1717 a 1718 a venkovních úprav. Rodinný dům je vnitřní v řadové zástavbě. Dům má 3 podlaží, 1 PP částečně z 1/2 podsklepen, přízemí a bývalé podkroví, střecha sedlová. Suterén, schody betonové, podlaha betonová, strop rovný z železobetonové desky, obvodové zdi k sousedním objektům jsou ze zdiva tl. 22,50 cm) dtto sousední, vnější a střední zdi tl 50 cm. Přízemí 1 NP je chodba, koupelna, kuchyň a pokoj. Podlahy betonové, chodba, kuchyň a koupelna dlažba keramická, pokoj podlaha betonová. Koupelna, vana litinová, umyvadlo, WC, elektrický boiler na ohřev teplé vody, obklad stěn bělinový do výšky 140 cm. Kuchyň, kuchyňská linka, plynový sporák, odpad do veřejné kanalizace, plynový kotel na zdi kombinovaný, ÚT a ohřev teplé vody.

Zárubně ocelové, dveře dřevěné hladké, okna plastová zdvojená. V r. 1977 se dělala částečná rekonstrukce, nové podlahy, dlažby, a zárubně s dveřmi a nástavba do dvora v 2 NP, v r. 2015 nová okna plastová a zateplení fasády do ulice (severní stranou zde 2 pokoje, podlaha 1 x prkenná, 1 x betonová. Stropy rovné prkenné a rákos, 1 x strop podbit dřevěnými deskami dtto přízemí. Radiátory plechové, okna plastová, zárubně tesařské obíjené, dveře dřevěné. Schody na půdu prkenné z podstupnicemi, podlaha betonová, krov dřevěný, střecha sedlová, krytina pálená Hranice. Střecha nad přístavbou v 2 NP pokoj do dvora je pultová. Obvodové zdivo k sousedním objektům v 1 NP tl. 15 cm dtto sousední objekty, vnější a střední nosné tl. 45 cm, 2 NP dtto, obvodové tl. 30 cm. Vnitřní omítky stěn

V 1 PP hladké vápenné ve špatném stavu, v 1 a 2 NP. hladké vápenné, fasáda do ulice je silikonová, omítky na polystyrenu, fasáda do dvora hladká vápenná, žlaby a svody z titan zinku. Dům je z r.1937 Zastavěná plocha 1 NP.: 13,20x6,15-2,25x2,97 = 75,12 m²

Oceňovací předpisy:

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění včetně novely č. 237/2020 Sb., vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) v aktuálním. Znění včetně novely č. 488/2020 Sb. a vybrané předpisy související.

Stanovení obvyklé ceny - tržní hodnoty nemovitostí:

Pojem obvyklá cena nemovitosti vychází z ustanovení § 2 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku. Zde se obvyklou cenou rozumí cena, která byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku, nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v 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 rozumí například stav tísně prodávajícího a kupujícího, důsledky přírodních kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné vztahy mezi prodávajícím (darujícím) a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku, nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena se objevuje i v některých zákonech (např. zákon o cenách apod.), někdy ve stejných termínech s různými definicemi (cena ve výši, která je v místě a čase obvyklá). Pro stanovení obvyklé ceny je třeba vycházet s porovnání cen s obdobnými nemovitostmi, které byly uskutečněny na trhu,

případně jsou nabízeny k prodeji v realitních kancelářích. Jde o objektivní vyhodnocení, protože jakákoliv nemovitost je vázaná na neměnné místo.

Obvyklá cena – tržní cena rodinného domu, včetně parcel č. 1717 a 1718, venkovních úprav, viz cenová mapa, přílohy, dtto RD č. 1382, ulice Pudlovská, k.ú. Louny.

Porovnávací metoda:

1. Rodinný dům, Petra Obrovce 1502, Louny, cena 4 400 000,-Kč.
2. Rodinný dům, Hilbertova 1017, Louny, cena 3 060 000,-Kč
3. Rodinný dům, Příční 145, Dobroměřic, cena 4 050 000,-Kč
4. Rodinný dům s komerčními prostor Pražská 1324, Louny, cena 3 920 000,-Kč.
5. Rodinný dům , Osvoboditelů, Žatec, cena 3 695 000,-Kč.

Obvyklá cena RD 1382, Pudlovská ulice, Louny je vypočtená z průměrovaných cen z podobných nemovitosti z nejbližšího okolí v daném místě a čase. (viz přílohy).

Celkem cena dle § 50 = 4 200 000,-Kč

Obvyklá cena dané nemovitosti je: 4 200 000,Kč-

*****Č*

Znalecká doložka č. 2 048 – 08/21

Znalecký posudek jsem podal jako znalec, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 24.4.1978 pro obor základní

EKONOMIKA – odvětví, CENY A ODHADY se specializací pro odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. č. 2 048 – 08/21 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle přiložené likvidace.

Louny, dne 12.4.2021

Oceňováno ke dni 12.4.2021

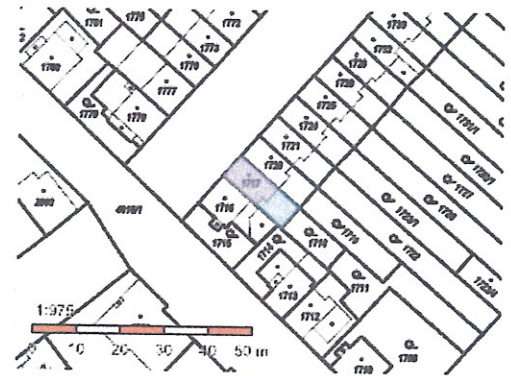
Hladík



Hladík

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1717
Obec:	Louny [565971]
Katastrální území:	Louny [687391]
Číslo LV:	337
Výměra [m ²]:	110
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:	Louny [409111] ; č. p. 1382; objekt k bydlení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 1717
Stavební objekt:	č. p. 1382
Ulice:	Pudlovská
Adresní místa:	Pudlovská č. p. 1382

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Singer Lubor, Kosmonautů 2274, 44001 Louny	1/2
Singer Radek, Akátová 2802, 44001 Louny	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 07.04.2021 11:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1718
Obec:	Louny [565971]
Katastrální území:	Louny [687391]
Číslo LV:	337
Výměra [m ²]:	88
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Šinger Lubor, Kosmonautů 2274, 44001 Louny	1/2
Šinger Radek, Akátová 2802, 44001 Louny	1/2

Účastníkům ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
20600	88

Omezení vlastnického práva

Nemovitost je evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nemovitost je evidována žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

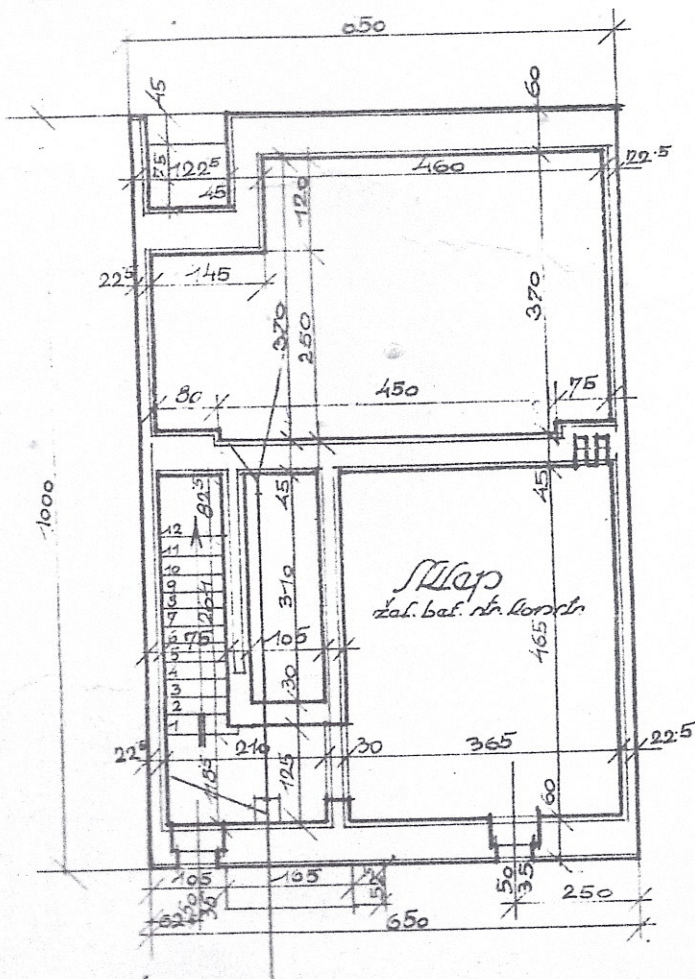
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny](#)

Uvedené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 10.04.2021 13:00.

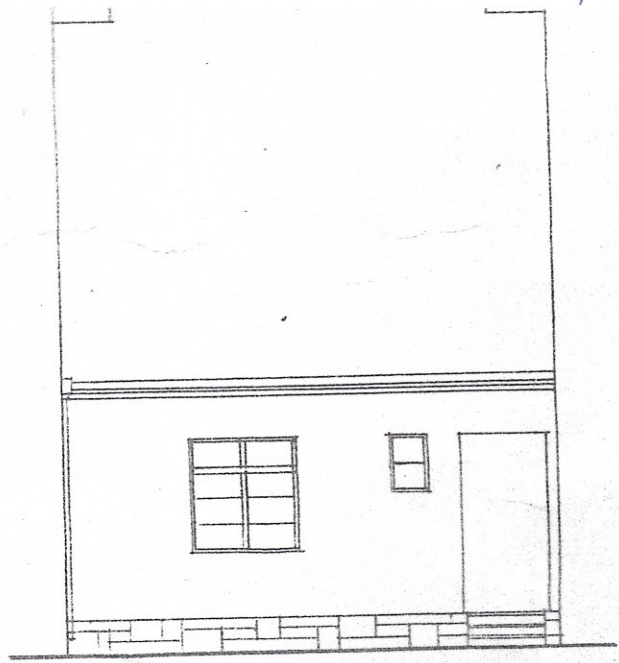




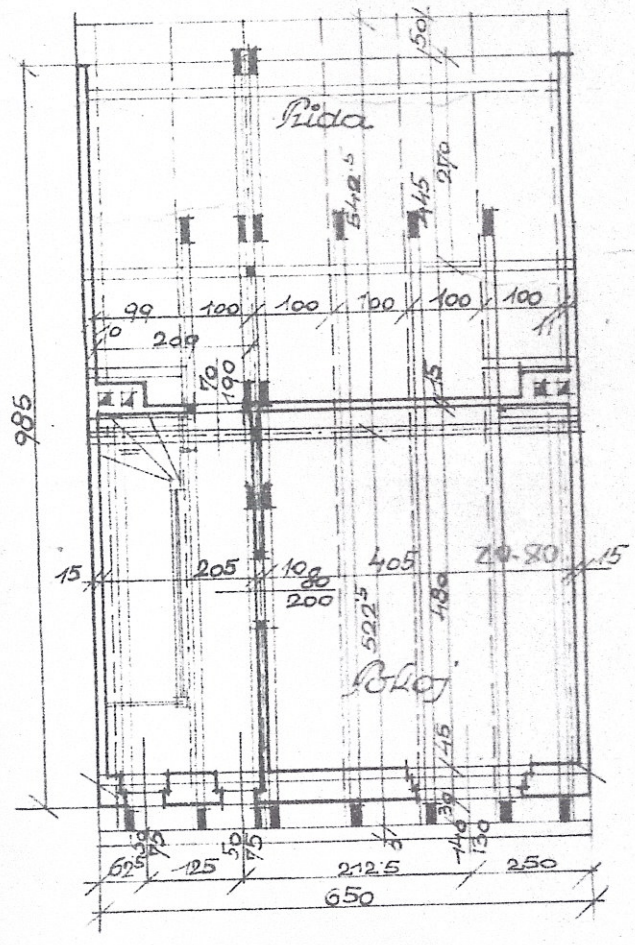
PREDNÍ POHLED.



SOUTERRAIN.



POHLED ZE DVORA.



PODKROVÍ.



CenovaMapa.cz



REPORT

Odhad tržní ceny nemovitosti

Porovnání kupních
cen z listin katastru
nemovitostí s aktuální
náměry daty v rámci
celé ČR

Octopus Pro

REPORT

CenovaMapa.cz



ODHAD TRŽNÍ CENY NEMOVITOSTI

Tržní cena domu je vypočtena průměrováním vybraných reálných kupních cen (Kč/m²) z listin katastru nemovitostí u podobných domů, z nejbližšího okolí analyzovaného místa. Celková cena je vypočtena na základě zadání parametrů nemovitosti: podlahová plocha, počet podlaží, počet bytových jednotek, stav, konstrukce budovy a další.

Zdroj cen nemovitostí: **KATASTR NEMOVITOSTÍ**
 Maximální stáří cen: **6** měsíců

Statistické parametry:

Průměr: **28 954** Kč/m²
 Medián: **26 595** Kč/m²
 Konečná cena (průměr) **4 429 984** Kč
 Minimum: **25 163** Kč/m²
 Maximum: **35 105** Kč/m²
 Směrodatná odchylka: **5 374** Kč/m²
 Počet měření: **3**

S 95% pravděpodobností leží odhadovaná cena v intervalu:
23 000 Kč/m² - 35 000 Kč/m²
 Počet okolních budov pro srovnání: **20**

Seznam kupních cen staveb v poptávané lokalitě (adresní místo stavby), z kterých je určena průměrná tržní cena:

Kupní cena (Kč)	Cena (Kč/m ²)	Plocha podlah. (m ²)	Plocha st. par (m ²)	Plocha pozemek (m ²)	Adresa	Stáří stavby	Počet podlaží	Konstr. stavby	Řízení (kup. listina)	Data transakce
4 400 000	35 105	11		1253	Petra Obrovce 1502	Louny	1930	1	Cihla V-2213/2020-507	8.202
3 060 000	26 595	11		63	Hilbertova 1017	Louny	1919	1	Cihla V-2393/2020-507	8.202
4 050 000	25 163	11		190	Příční 145	Dobroměřice	1930	1	Cihla V-1889/2020-507	7.202

Podlahová plocha je v. počtená nepřímými výměry, jakékoli.

Seznam nabídkových cen staveb v nejbližším okolí poptávané lokality. (až 20 podobných staveb v nejbližším okolí)

Plocha podlah. (m ²)	Cena (Kč/m ²)	Cena aktuální (Kč)	Cena počáteční (Kč)	Adresa	Zahájení inzerce	Dny nabídky	Aktivní inzerce	Počet jednotek	Počet podlaží	Konstr. stavby	Vzdálenost (r)	
73	66 301	4 990 000	4 990 000	Blišany u Loun 219	07.12.2020	65	Ano	1	1	Cihla	3 k	
152	51 316	7 800 000	7 800 000	Blišany u Loun 141	29.12.2020	43	Ano	1	1	Cihla	2 k	
196	39 796	7 800 000	7 800 000	Blišany u Loun 120	29.12.2020	43	Ano	1	2	Cihla	2 k	
126	36 905	4 650 000	4 650 000	Bezručova 790	Louny	26.10.2020	106	Ano	1	2	Cihla	1 k
160	24 938	3 990 000	3 990 000	Jablonského 524	Louny	20.10.2020	9	Ne	1	2	Cihla	7 k
230	22 774	5 400 000	5 400 000	Jarošova 1208	Louny	07.10.2020	8	Ne	2	2	Cihla	9 k
137	19 255	2 720 000	2 720 000	Prokopova 492	Louny	29.10.2020	4	Ne	2	2	Cihla	7 k
130	18 577	2 490 000	2 640 000	Wolkerova 99	Černčice	23.09.2020	70	Ne	1	1	Cihla	3 k
250	15 600	3 900 000	4 200 000	Louny č.e. 2369		21.10.2020	37	Ne			Cihla	1 k
400	15 278	6 300 000	6 300 000	Jana Roháče z Dubé 2338	Louny	15.05.2020	-	Ne	1	2	Cihla	2 k

Tržní ceny stavby v předdefinovaných oblastech / lokalitách:

Definice oblasti	Průměr ¹⁾	Průměr	Minimum	Maximum	Odchylka	Počet staveb ²⁾
	Cena (Kč)		Cena (Kč/m ²)			

Sika
REALITY



VAŠE LOUNSKÁ REALITKA



< zpět na přehled nabídek

REZEROVÁNO



PRODEJ DOMU S KOMERČNÍMI PROSTORY V CENTRU PĚŠÍ ZÓNY, 199 M²

Louny č.p.1324, Pražská (okr.Louny)

3 920 000 Kč

včetně provize, včetně právního servisu



Prodej rodinného domu
 Osvoboditelů, Žatec
 3 695 000 Kč
 513 m² pozemek
 160 m² podlaží

© Seznam.cz, a.s., 2021 a další

Prodej rodinného domu 160 m², pozemek 513 m², Osvoboditelů, Žatec

3 695 000 Kč 👁️ Panorama

[Spočítat hypotéku](#)

Nabízíme velmi zdařile zrekonstruovaný rodinný dům v žatci v ulici Osvoboditelů uplynulých dvou letech totální rekonstrukcí. Je nová krytina střechy - plechové a je zateplen, jsou provedeny izolace, jsou nová plastová okna, je provedena kom v patře jsou připraveny k dokončení ještě 2 prostory. Ty jsou rovněž osazeny pla vstupní chodbu vstoupíte do obytného prostoru tvořeného obývací částí a kuch jídelním stolem. V kuchyňské části zaujme praktický přípravný servírovací stůl. I prostorná ložnice se šatnou. Z kuchyně je pak výstup francouzskými dveřmi pře zahradu, a dále chodbou do koupelny na toaletu a ke schodům do patra. Koupe přestavbou. Na dům navazuje další prostor, majiteli využíván jako garáž a sklad, prostor k přestavbě na obytný prostor. Celkovou úpravou prošla i zahrada. Je vy posezení pod pergolou, v provozu je funkční studna, majiteli využívaná k zalévání vody v plastu, elektrika v mědi, nový plynový kotel, nové rozvody otopného méd samostatná regulace teploty. Elektřina 220/380 V. Zcela nové je oplocení objek vysoké kvalitě, kde veškeré zásadní práce jsou již hotovy. Doporučuji prohlídku. makléř nabídky.

Celková cena: 3 695 000 Kč za nemovitost, včetně provize

Poplatek k ceně: Včetně provize RK a všech poplatků

✓ Podlaží
 Plocha zastavěná
 Užitná plocha
 Plocha pozemku





