Ocenění obvyklé ceny nemovitých věcí

Modelový rodinný dům ve Středočeském kraji

Ukázka výstupu. Tento dokument vychází ze struktury skutečného ocenění. Identita osob, nemovitost, lokalita, fotografie, srovnávací nabídky i všechny částky byly nahrazeny modelovými údaji. Není určen pro právní ani obchodní použití.

Účel	Ukázka ocenění pro pozůstalostní řízení
Předmět	Rodinný dům a navazující pozemek, modelové údaje
Den ocenění	Modelově k roku 2026
Zpracování	Ukázka rozsahu a podoby výstupu

Výsledek ocenění

3 900 000 Kč

Modelový odhad obvyklé ceny souboru nemovitých věcí

Orientační tržní rozpětí modelového případu činí 3 600 000 až 4 200 000 Kč. Uvedené částky slouží pouze k předvedení podoby výstupu a neodpovídají původní oceňované nemovitosti.

Identifikace a právní stav

Předmětem modelového ocenění je funkční celek rodinného domu se zastavěným pozemkem a zahradou v menší obci ve Středočeském kraji. Identifikační údaje, konkrétní poloha a údaje o vlastnictví byly z veřejné ukázky záměrně odstraněny.

Technický a užitný stav

Pro ilustraci předpokládáme zděný rodinný dům o přibližné užitné ploše 120 m² na pozemku o výměře přibližně 850 m². Dům je ve funkčním, průměrném technickém stavu a je napojen na obvyklé inženýrské sítě. Parametry jsou modelové.

Při zpracování konkrétní zakázky se posuzují předložené listiny, informace o nemovitosti a fotografie; podle potřeby také stav při osobní prohlídce. Bez místního šetření nelze spolehlivě posoudit skryté vady stavebních konstrukcí.

Metoda ocenění

Obvyklá cena se stanoví porovnáním s vhodnými nemovitostmi v odpovídající lokalitě. Nabídkové ceny je nutné upravit s ohledem na stav, velikost, pozemek, vybavení a možný rozdíl mezi nabízenou a skutečně dosaženou cenou. Níže uvedené příklady nejsou skutečné inzeráty ani ověřené transakce.

Ilustrativní srovnávací nabídky

Srovnání	Dům / pozemek	Stav	Cena	Význam
Nabídka A	110 / 780 m²	udržovaný	3 850 000 Kč	Srovnatelná výměra, menší pozemek
Nabídka B	130 / 950 m²	po rekonstrukci	4 650 000 Kč	Horní vodítko, lepší stav
Nabídka C	105 / 900 m²	k opravám	3 300 000 Kč	Dolní vodítko, horší stav

Vyhodnocení cenotvorných vlivů

• Kladně může působit větší a dobře využitelný pozemek nebo dobrá dostupnost služeb.

• Technický stav a rozsah rekonstrukcí mohou mít podstatný vliv na dosažitelnou cenu.

• Při chybějících podkladech nebo bez prohlídky je třeba zohlednit zvýšenou nejistotu.

Závěr

Po modelovém zohlednění uvedených charakteristik a ilustrativních srovnání vychází odhad obvyklé ceny celku na:

3 900 000 Kč

Jde o modelový výsledek, nikoli o ocenění konkrétní nemovitosti.

Předpoklady a omezení

• Skutečný výstup se vždy vztahuje ke konkrétní nemovitosti, rozhodnému dni a účelu ocenění.

• Odborné ocenění samo o sobě není znaleckým posudkem.

• Pro financování je nutné předem ověřit požadavky příslušné banky na odhadce a podobu ocenění.

Podklady a zpracování

Při běžné zakázce slouží jako podklady zejména výpis z katastru nemovitostí, popis a dokumentace nemovitosti, fotografie, informace o rekonstrukcích a relevantní srovnávací nabídky nebo transakce. Jejich dostupnost a rozsah se liší podle konkrétního zadání.

Co obsahuje skutečný výstup

• Identifikaci nemovitosti, účel a rozhodný den ocenění.

• Popis právního, technického a užitného stavu podle dostupných podkladů.

• Vysvětlení použité metody a vyhodnocení cenotvorných okolností.

• Odůvodněný závěr s výslednou cenou, případně s uvedením rozpětí a omezení.

Rozsah se sjednává před objednáním

Před zpracováním si upřesníme účel, rozsah podkladů a požadovanou podobu výstupu. Poté zákazník obdrží cenu konkrétní služby. Na základě samotného odeslání poptávky nevzniká povinnost ocenění zaplatit.

Zpracovatel

Obchodní firma	LGDB s.r.o.
IČO	196 26 240
Kontakt	odhady@lgdb.cz | +420 774 560 607
Web	www.lgdb.cz

Tento veřejný dokument ukazuje pouze podobu a strukturu služby. Údaje z původního posudku nelze z ukázky rekonstruovat. Není znaleckým posudkem ani podkladem pro rozhodnutí o konkrétní nemovitosti.