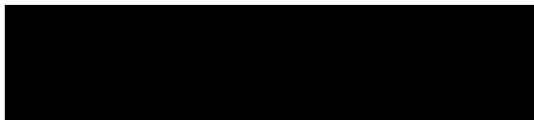


ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 14433-1655/2021

Objednatel znaleckého posudku:



Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro
potřeby insolvenčního řízení.

Obor, odvětví, specializace:

Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady,
specializace nemovitosti

Adresa předmětu ocenění:

Okružní č.p. 383/27, Horní Jiřetín, okres Most

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:**

19.11.2020

Zpracováno ke dni:

19.11.2020

Zhotovitel:

XP invest, s.r.o.



Znalecký posudek obsahuje 19 stran textu včetně titulního listu a 19 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení:

V Praze, dne 11.08.2021

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 383/27 vč. příslušenství a pozemků parc. č. st. 454, st. 808, 3658/4 v obci Horní Jiřetín, okres Most, katastrální území Horní Jiřetín.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné informace, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a stanovení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí.

3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost. V procesu výběru a hodnocení výše uvedených zdrojů byla provedena kontrola jejich věrohodnosti s kladným výsledkem.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 383/27, obec Horní Jiřetín
Adresa předmětu ocenění:	Okružní č.p. 383/27, Horní Jiřetín, okres Most
Kraj:	Ústecký kraj
Okres:	Most
Obec:	Horní Jiřetín
Ulice:	Okružní

Katastrální území: Horní Jiřetín
Počet obyvatel: 2 241
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **800,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **336,00 Kč/m²**

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 19.11.2020. Prohlídka proběhla za přítomnosti: [REDACTED]

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

[REDACTED]

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 383/27 vč. příslušenství a pozemků parc. č. st. 454, st. 808, 3658/4 v obci Horní Jiřetín, okres Most, katastrální území Horní Jiřetín.

4. Dokumentace a skutečnost

Na pozemku parc. č. st. 808 je v katastru nemovitostí uveden stav, kdy součástí tohoto pozemku má být stavba garáže bez čp/če – na místě bylo zjištěno, že zde garáž nestojí a na jejím místě byla zbudována pergola – na tento rozpor mezi skutečným a zapsaným stavem je třeba v rámci znaleckého posudku upozornit.

5. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt a má celkem 2 nadzemní podlaží. Dům je částečně podsklepený, není zde půda a disponuje vybudovaným obytným podkrovím.

Objekt byl postaven odhadem ve 20. - 30. letech 20. století. V letech 2002 – 2004 proběhly na domě všechny zásadní rekonstrukce, které dům uvedly do dnešní podoby.

Základy domu jsou kamenné, objekt je cihlové konstrukce, tloušťka stěn je cca do 40 cm a stropy jsou dřevěné trámové. Tvar střechy je mansardový, střešní krytinu tvoří vláknocementové šablony a klempířské prvky jsou titanzinkové. Vnější úprava pláště objektu pochází z roku 2004 a je provedena fasádní škrábanou omítkou a plášť je zateplen polystyrenem.

V domě v 1. PP je sklep o výměře 19,95 m². V 1. NP se nachází předstíh o výměře 5,60 m², komora o výměře 4,50 m², chodba o výměře 5,40 m², WC o výměře 1,90 m², obývací pokoj o výměře 25,25 m², kuchyně o výměře 10,80 m² a koupelna o výměře 5,80 m². Dále je zde schodiště o výměře 6,60 m² vedoucí do 2. NP kde se nachází chodba o výměře 7,40 m², pokoj o výměře 12,50 m², ložnice o výměře 14,90 m², pokoj o výměře 12,85 m² a schodiště o výměře 6,60 m² vedoucí do podkroví, podkrovní pokoj s koupelnou a WC o započitatelné ploše 27,50 m². K domu přináleží garáž o výměře 29,35 m². Podlahová plocha domu činí 147,60 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí 196,90 m².

Vnitřní omítky jsou štukové. Jsou zde použita plastová okna s dvojsklem (nová skla 2017), v celém objektu s venkovními roletami. Obytné prostory jsou orientovány na severovýchod, severozápad, jihovýchod a jihozápad. Vybavení koupelny tvoří klasická vana, umyvadlo a na WC je závěsná toaleta. Vnitřní dveře jsou dřevěné plné, dřevěné prosklené a náplňové. Zárubně dveří jsou dřevěné, částečně ocelové a vchodové dveře jsou plastové. V kuchyni je instalována kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči. V domě je použita tato osvětlovací technika: lustry, stropní svítidla.

V obytných místnostech je na podlahách laminátová plovoucí podlaha a lino. V kuchyni je položeno lino, v koupelně jsou podlahy tvořeny keramickou dlažbou. V chodbě je podlaha řešena laminátovou plovoucí podlahou, keramickou dlažbou a linem.

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V a dodávky zajišťuje rozvodná síť elektrického proudu. Zdrojem vody je vodovod, je napojen na veřejnou kanalizaci a rozvod zemního plynu není připojen. Vytápění je v domě řešeno pomocí tepelného čerpadla a topná tělesa tvoří závěsné radiátory. Ohřev vody je řešen tepelným čerpadlem.

Hlavní konstrukční prvky domu jsou v dobrém stavu, okna objektu, vybavení a rozvody jsou bez vad. Podlahy v domě jsou částečně zastaralé. Rodinný dům se pro účely ocenění uvažuje v dobrém stavu.

Na pozemku jsou okrasné dřeviny a plot pozemku tvoří pletivo do ocelových sloupků, částečně také betonový plot vybudovaný v roce 2017. Samotný pozemek je mírně svažité. K objektu lze přijet bez problému po zpevněné obecní cestě. Možnost parkování je na vlastním pozemku.

Na dům stavebně navazuje garáž – jedná se o zděnou stavbu s pultovou střechou, v přední i zadní části lamelová výsuvná vrata, podlaha betonová, vnitřní el. roovody – z garáže přístup do sklepa domu. Stavebně technický stav dobrý.

Na pozemku parc. č. 3658 jsou situovány vedlejší stavby ve funkčním celku, a to domek na nářadí postavený cca před 5 lety, venkovní zapuštěný bazén se zastřešením, včetně filtrace, protiproudu a slánovodního systému vybudovaný cca před 13 lety, kotec pro psa

starý cca. 10 let. Na pozemku parc. č. st. 808 je situována dřevěná zastřešená pergola, stáří cca. 5 let – zde je rozpor se stavem zapsaným katastru nemovitostí. Všechny tyto vedlejší stavby v průměrném stavu, který odpovídá době a charakteru užívání.

Objekt je postaven na východním okraji obce. Charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je malá - vybavenost menšími obchody s omezenou otevírací dobou. V místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a není zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojezdu. V okolí je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, je zde kompletní sestava úřadů a v obci je pobočka České pošty.

Dům je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v bezprostřední blízkosti objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Je zde zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav.

V místě je pouze zastávka autobusových spojů.

Jsou zde bezproblémové vztahy - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu a v okolí domu je zvýšená kriminalita - krádeže menšího rozsahu zde nejsou neobvyklé.

Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a jiné záznamy (zákaz zcizení, zástavní právo smluvní, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, zahájení exekuce - Ing. Kotrbatý Antonín), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.

Tabulkový popis			
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt	
	Počet nadzemních podlaží	2	
	Podsklepení	částečné	
	Podkroví	ano	
	Půda	ne	
	Dům byl postaven v roce	20. – 30. léta 20. století	
	Zdroj informace o době výstavby	odhadem	
	Rozsah rekonstrukce domu	Konstrukce	Rozsah
		střešní krytina, klemp. prvky	celková
		vnější omítky	celková
		zateplení pláště	celková
		koupelna	celková
		okna	celková
		skla v oknech	celková
			Rok
			2004
			2004
			2004
			2002
			2002
			2017

		<table><tr><td>kuchyně</td><td>celková</td><td>2010</td></tr><tr><td>zdroj vytápění</td><td>celková</td><td>2017</td></tr><tr><td>rozvody energií</td><td>celková</td><td>2002</td></tr><tr><td>venkovní úpravy</td><td>průběžně</td><td>2010-2020</td></tr></table>	kuchyně	celková	2010	zdroj vytápění	celková	2017	rozvody energií	celková	2002	venkovní úpravy	průběžně	2010-2020																							
	kuchyně	celková	2010																																		
	zdroj vytápění	celková	2017																																		
	rozvody energií	celková	2002																																		
	venkovní úpravy	průběžně	2010-2020																																		
	Základy	kamenné																																			
	Konstrukce	cihlová																																			
	Stropy	dřevěné trámové																																			
	Tloušťka stěn	cca 40 cm																																			
	Střecha	mansardová																																			
	Krytina střechy	vláknocementové šablony																																			
	Klempířské prvky	titanzinkové																																			
	Vnější omítky	fasádní škrábané																																			
	Vnitřní omítky	štukové																																			
	Typ oken v domě	plastová s dvojsklem																																			
	Orientace oken obytných místností	severovýchod, severozápad, jihovýchod, jihozápad																																			
	Koupelna(y)	klasická vana, umyvadlo																																			
	Toaleta(y)	závěsná toaleta																																			
	Vstupní dveře	plastové																																			
	Typ zárubní	dřevěné, částečně ocelové																																			
	Vnitřní dveře	dřevěné plné, dřevěné prosklené, náplňové																																			
	Osvětlovací technika	lustry, stropní svítidla																																			
	Kuchyně	kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči																																			
	Dispozice RD	4+1 + podkroví																																			
	Popis místností a rozměry v m2	<table><tr><td>Ostatní prostory</td><td>Předsíň</td><td>5,60 m²</td></tr><tr><td>Ostatní prostory</td><td>Komora</td><td>4,50 m²</td></tr><tr><td>Ostatní prostory</td><td>Chodba</td><td>5,40 m²</td></tr><tr><td>Koupelna, WC</td><td>WC</td><td>1,90 m²</td></tr><tr><td>Pokoj</td><td>Obývací pokoj</td><td>25,25 m²</td></tr><tr><td>Kuchyně</td><td>Kuchyně</td><td>10,80 m²</td></tr><tr><td>Koupelna, WC</td><td>Koupelna</td><td>5,80 m²</td></tr><tr><td>Ostatní prostory</td><td>Schodiště</td><td>6,60 m²</td></tr><tr><td>Ostatní prostory</td><td>Chodba</td><td>7,40 m²</td></tr><tr><td>Pokoj</td><td>Pokoj</td><td>12,50 m²</td></tr><tr><td>Pokoj</td><td>Ložnice</td><td>14,90 m²</td></tr><tr><td>Pokoj</td><td>Pokoj</td><td>12,85 m²</td></tr></table>	Ostatní prostory	Předsíň	5,60 m ²	Ostatní prostory	Komora	4,50 m ²	Ostatní prostory	Chodba	5,40 m ²	Koupelna, WC	WC	1,90 m ²	Pokoj	Obývací pokoj	25,25 m ²	Kuchyně	Kuchyně	10,80 m ²	Koupelna, WC	Koupelna	5,80 m ²	Ostatní prostory	Schodiště	6,60 m ²	Ostatní prostory	Chodba	7,40 m ²	Pokoj	Pokoj	12,50 m ²	Pokoj	Ložnice	14,90 m ²	Pokoj	Pokoj
Ostatní prostory	Předsíň	5,60 m ²																																			
Ostatní prostory	Komora	4,50 m ²																																			
Ostatní prostory	Chodba	5,40 m ²																																			
Koupelna, WC	WC	1,90 m ²																																			
Pokoj	Obývací pokoj	25,25 m ²																																			
Kuchyně	Kuchyně	10,80 m ²																																			
Koupelna, WC	Koupelna	5,80 m ²																																			
Ostatní prostory	Schodiště	6,60 m ²																																			
Ostatní prostory	Chodba	7,40 m ²																																			
Pokoj	Pokoj	12,50 m ²																																			
Pokoj	Ložnice	14,90 m ²																																			
Pokoj	Pokoj	12,85 m ²																																			

		Ostatní prostory	Schodiště	6,60 m ²	
		Podkroví	Pokoj a koupelna s WC	započitatelná plocha 27,50 m ²	
		Podlahová plocha			147,60 m ²
		Příslušenství	Garáž	29,35 m ²	
		Příslušenství	Sklep	19,95 m ²	
		Podlahová plocha vč. příslušenství			196,90 m ²
	Elektřina	230V a 400V			
	Vodovod	vodovod			
	Svod splašek	veřejná kanalizace			
	Plynovod	ne			
	Řešení vytápění v domě	tepelné čerpadlo			
	Topná tělesa	závěsné radiátory			
	Řešení ohřevu vody	tepelné čerpadlo			
Podlahy v domě	místnosti: laminátová plovoucí podlaha, lino kuchyně: lino koupelna, WC: keramická dlažba chodba: laminátová plovoucí podlaha, keramická dlažba, lino				
Popis stavu rodinného domu	dobrý				
Vady rodinného domu	vybavení: bez vad rozvody: bez vad podlahy: zastaralý prvek okna: bez vad střecha: bez vad zdivo: bez vad				
Popis pozemku	Trvalé porosty	okrasné dřeviny			
	Venkovní stavby	domek na nářadí, bazén na slanou vodu s protiproudem a posuvným zastřešením, garáž, pergola, kotec pro psa			
	Sklon pozemku	mírně svažité			
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků, betonový plot			
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě			
Popis okolí	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami			
	Poloha v obci	východní okraj obce			
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět, v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního využití, kompletní soustava úřadů v blízkém okolí, v obci je pobočka České pošty			
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav			

	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů, parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu, v místě je zvýšená kriminalita, krádeže menšího rozsahu zde nejsou neobvyklé
Věcná břemena	nebyla zjištěna	
Další informace	Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a jiné záznamy (zákaz zcizení, zástavní právo smluvní, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, zahájení exekuce - Ing. Kotrbatý Antonín), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.	

6. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 19.11.2020 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových.

D. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,973}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
-------------	----	----------------

1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,980}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,954}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,980}$$

1. Oceňované nemovitosti

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,980}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1} P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 1,000 * 1,000 * 0,980 = 0,980$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	336,-	0,980		329,28

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 454	253	329,28	83 307,84
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 808	28	329,28	9 219,84
§ 4 odst. 1	zahrada	3658/4	312	329,28	102 735,36
Stavební pozemky - celkem			593		195 263,04

1.2. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústecký kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	92 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2004
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 422,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.PP:		=	19,95 m ²
1.NP:	10,10*6,75	=	68,18 m ²
	8,45*1,50	=	12,68 m ²
	7,50*4,80	=	36,00 m ²
2.NP:	10,10*6,75	=	68,18 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	19,95 m ²	2,80 m
1.NP:	68,18 m ²	2,95 m
	12,68 m ²	2,80 m
	36,00 m ²	2,80 m
2.NP:	68,18 m ²	2,85 m

Obestavěný prostor

1.PP:	(19,95)*(2,80)	=	55,86 m ³
1.NP:	(10,10*6,75)*(2,95)	=	201,12 m ³
	(8,45*1,50)*(2,80)	=	35,49 m ³

	$(7,50 \cdot 4,80) \cdot (2,80)$	=	100,80 m ³
2.NP:	$(10,10 \cdot 6,75) \cdot (2,85)$	=	194,30 m ³
Zastřešení:	$(10,10 \cdot 6,75) \cdot 0,85 + (10,10 \cdot 6,75) \cdot 2,50/2$	=	143,17 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	730,74 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1	=	116,86 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP	=	204,99 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 1,75		

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ B
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na síť (přípojky): přípojka elektro, voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna	IV	0,04
6. Způsob vytápění stavby: ostatní druhy vytápění (např. solární, tepelná čerpadla, stěn. vytápění)	V	0,10
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné nadstandard. nebo více zákl. přísl. standard. proved., popřípadě prádelna	IV	0,05
8. Ostatní vybavení v RD: např. sauna, centrální vysavač, zimní zahrad., vířivé vany, vnitřní bazén	II	0,20
9. Venkovní úpravy: nadstandardní provedení a rozsah	V	0,05
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ²	III	0,10
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stavby 16 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 \cdot (16 + 15) = \mathbf{0,845}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) \cdot V_{13} \cdot 0,845 = \mathbf{1,310}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 1,000**

Index polohy pozemku **I_P = 0,980**

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC \cdot I_V = 1\,422,- \text{ Kč/m}^3 \cdot 1,310 = 1\,862,82 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP \cdot ZCU \cdot I_T \cdot I_P = 730,74 \text{ m}^3 \cdot 1\,862,82 \text{ Kč/m}^3 \cdot 1,000 \cdot 0,980 = 1\,334\,012,35 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **1 334 012,35 Kč**

1.3. Porosty

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedm.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
Jehličnaté keře II	1 280,-		15 roků 1 280,-	8,00 ks 10 240,-
Trávník okrasný, vyšetý	210,-		15 roků 210,-	139,00 m ² 29 190,-
Součet:				39 430,-
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	1,000
Celkem - okrasné rostliny			=	29 572,50 Kč

Porosty - zjištěná cena celkem = **29 572,50 Kč**

Oceňované nemovitosti - rekapitulace

1.1. Pozemky: **195 263,04 Kč**

Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Rodinný dům 1 334 012,35 Kč

1.3. Porosty 29 572,50 Kč

Stavby a porosty na pozemku - celkem + **1 363 584,85 Kč**

Oceňované nemovitosti - zjištěná cena celkem = **1 558 847,89 Kč**

Výsledná cena - celkem: **1 558 848,- Kč**

II) Ocenění tržním porovnáním

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům č.p. 383/27, obec Horní Jiřetín

Rodinný dům č.p. 383/27 v ulici Okružní, obec Horní Jiřetín					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Okružní, Horní Jiřetín, okres Most	147,6 m ² , podsklepený: částečné	Dobrý	593 m ²	Hodnocen typ stavby, kvalita vybavení a pozemku, přísluř., zahr. domek, bazén, garáž, pergola, kotec
1	Okružní, Horní Jiřetín, okres Most	120 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	598 m ²	Shodný typ stavby- sousední dům, pozemek rovinatý, bez vybavení, dožité inter., dožité vedl. stavby
2	Dukelská, Litvínov, okres Most	200 m ² , Patrový	Velmi dobrý	650 m ²	Obdobný typ stavby, vybavení obdobné, pozemek obdobný, pouze pergola, nemá garáž, nemá bazén
3	Ctiborova, Chomutov, okres Chomutov	197 m ² , Patrový	Po rekonstrukci	311 m ²	Obdobný typ stavby, kryté stání, pergola, solární elektrárna, obnovené vybavení, pozemek s jezírkem
4	Čsl. armády, Most, okres Most	140 m ² , Přízemní	Dobrý	589 m ²	Srovnatelný typ stavby, pozemek obdobný, vybavení zastaralé, garáž, kolny, terasa, bez bazénu

č	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	1.500.000 Kč	Nepoužit	1.500.000,00 Kč	1.00	0.95	0.70	1.00	0.70	0.94	0.4376	3.427.788 Kč
2	5.500.000 Kč	0.8	4.400.000,00 Kč	1.20	1.24	1.10	1.04	0.90	1.10	1.6852	2.610.966 Kč
3	3.990.000 Kč	Nepoužit	3.990.000,00 Kč	1.20	1.24	1.13	0.79	1.12	1.10	1.6365	2.438.130 Kč
4	4.199.000 Kč	0.75	3.149.250,00 Kč	1.20	1.06	0.83	1.00	0.85	1.00	0.8974	3.509.305 Kč
Celkem průměr											2.996.547,25 Kč
Minimum											2.438.130,00 Kč
Maximum											3.509.305,00 Kč
Směrodatná odchylka - s											550.572,98 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											2.445.974,27 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											3.547.120,23 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzercí přiměřeně nižší											

Komentář k nemovitosti č. 1: Upravena užitná plocha stavby dle odhadované skutečnosti - nepřesně uvedené informace v inzerci.

Komentář k nemovitosti č. 2: Upravena užitná plocha stavby dle odhadované skutečnosti - nepřesně uvedené informace v inzerci.

Komentář k nemovitosti č. 3: Upravena užitná plocha stavby dle odhadované skutečnosti - nepřesně uvedené informace v inzerci.

Komentář: K1 diferencuje rozdíly v lokalitách. K2 zohledňuje faktor prodejnosti s ohledem na velikost stavby. K3 diferencuje rozdíly ve stavebně technickém stavu. K4 diferencuje rozdíly ve velikosti pozemku. K5 zohledňuje další popsané vlastnosti, zejména typ stavby, kvalitu vybavení a součástí stavby, venkovních úprav apod.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

= 2.996.547 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

2.997.000,-- Kč

Ocenění dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Rodinný dům č.p. 383/27 v ulici Okružní, obec Horní Jiřetín					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Okružní, Horní Jiřetín, okres Most	147.6 m ² , podsklepený: částečné	Dobrý	593 m ²	Hodnocen typ stavby, kvalita vybavení a pozemku, přísluř.,zahr. domek, bazén, garáž, pergola, kotec
1	Okružní, Horní Jiřetín, okres Most	120 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	598 m ²	Shodný typ stavby- sousední dům, pozemek rovinatý, bez vybavení, dožité inter., dožité vedl. stavby
2	Dukelská, Litvínov, okres Most	200 m ² , Patrový	Velmi dobrý	650 m ²	Obdobný typ stavby, vybavení obdobné, pozemek obdobný, pouze pergola, nemá garáž, nemá bazén
3	Ctiborova, Chomutov, okres Chomutov	197 m ² , Patrový	Po rekonstrukci	311 m ²	Obdobný typ stavby, kryté stání, pergola, solární elektrárna, obnovené vybavení, pozemek s jezírkem
4	Čsl. armády, Most, okres Most	140 m ² , Přízemní	Dobrý	589 m ²	Srovnatelný typ stavby, pozemek obdobný, vybavení zastaralé, garáž, kolny, terasa, bez bazénu

Výpočet relace dle čl. 8 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	12.500,00	-	12.500,00
2	27.500,00	0,80	22.000,00
3	20.253,81	-	20.253,81
4	29.992,86	0,75	22.494,64
Maximální hodnota		22.494,64	(případ č.4)
Minimální hodnota		12.500,00	(případ č.1)
Relace min vs. max hodnoty		1,7996	OK
Aritmetický průměr		19.312,11	

Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Rodinný dům č.p. 383/27 v ulici Okružní, obec Horní Jiřetín						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Okružní, Horní Jiřetín, okres Most	147.6 m ² , podsklepený: částečné	Dobrý	593 m ²	Hodnocen typ stavby, kvalita vybavení a pozemku, přísluř.,zahr. domek, bazén, garáž, pergola, kotec	X
1	Okružní, Horní Jiřetín, okres Most	120 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	598 m ²	Shodný typ stavby- sousední dům, pozemek rovinatý, bez vybavení, dožité inter., dožité vedl. stavby	1
2	Dukelská, Litvínov, okres Most	200 m ² , Patrový	Velmi dobrý	650 m ²	Obdobný typ stavby, vybavení obdobné, pozemek obdobný, pouze pergola, nemá garáž, nemá bazén	2
3	Ctiborova, Chomutov, okres Chomutov	197 m ² , Patrový	Po rekonstrukci	311 m ²	Obdobný typ stavby, kryté stání, pergola, solární elektrárna, obnovené vybavení, pozemek s jezírkem	2

4	Čsl. armády, Most, okres Most	140 m ² , Přízemní	Dobrý	589 m ²	Srovnatelný typ stavby, pozemek obdobný, vybavení zastaralé, garáž, kolny, terasa, bez bazénu	1
---	-------------------------------------	-------------------------------	-------	--------------------	--	---

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	12.500,00	-	12.500,00	1	12.500,00
2	27.500,00	0,80	22.000,00	2	44.000,00
3	20.253,81	-	20.253,81	2	40.507,62
4	29.992,86	0,75	22.494,64	1	22.494,64
Mezisoučet				6	119.502,26
<u>Celkem</u>					<u>19.917,04</u>

Základní cena: 19.917,04 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$19.917,04 * 0,9650 = 19.219,95 \text{ Kč/m}^2$$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

$$19.219,95 \text{ Kč/m}^2$$

$$\underline{\hspace{10em}} * 147,60 \text{ m}^2$$

$$= 2.836.864,62 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$2.840.000,-- \text{ Kč}$$

E. REKAPITULACE

I) Ocenění dle platného cenového předpisu **1.558.848,-- Kč**

II) Ocenění tržním porovnáním

- Výsledek dle srovnávací metody **2.997.000,-- Kč**
- Výsledek dle metodiky ÚZSVM **2.840.000,-- Kč**

O d ů v o d n ě n í :

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro stanovení výsledné obvyklé ceny.

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně, a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenou zjištěnou a cenami tvořenými tržním porovnáním. Zároveň statisticky vyhodnocovaná data, která jsou využívána pro ocenění dle oceňovacího předpisu, nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.) a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

Výsledná cena zjištěná podle oceňovacího předpisu neodpovídá tržní realitě a uvažuje se bez vlivu na výsledné stanovení obvyklé ceny.

Znalec provedl kontrolu postupu podle § 52 písm. a) - e) vyhl. č. 503/2020 Sb. v platném znění.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol: Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 383/27 vč. příslušenství a pozemků parc. č. st. 454, st. 808, 3658/4 v obci Horní Jiřetín, okres Most, katastrální území Horní Jiřetín.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě k rozhodnému datu stanovena po zaokrouhlení na

2.990.000 Kč

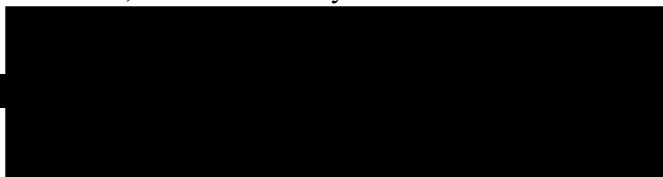
Slovy: dvamilionydevětsetdevadesátisíc korun

Ostatní údaje:

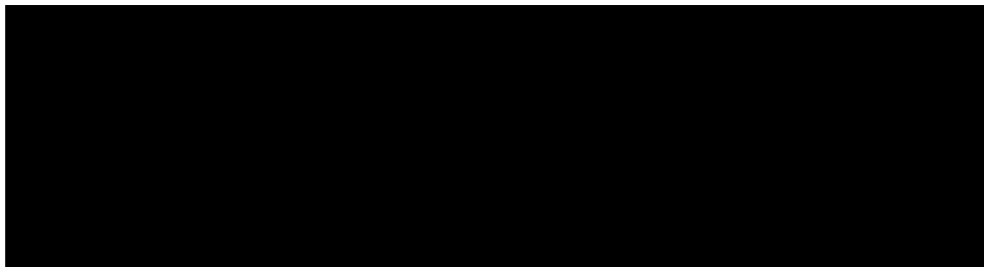
- Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.
- Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecký ústav



V Praze, dne 11.08.2021



G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 14433-1655/2021 znaleckého deníku.

H. SEZNAM PŘÍLOH

- výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, katastrální mapa
- situace nemovitosti v mapě
- fotodokumentace předmětu ocenění
- srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 454	
Obec:	Horní Jiřetín [567175]	
Katastrální území:	Horní Jiřetín [643033]	
Číslo LV:	204	
Výměra [m ²]:	253	
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí	
Mapový list:	DKM	
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě	
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří	

Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Horní Jiřetín [43036] ; č. p. 383; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 454
Stavební objekt:	č. p. 383
Ulice:	Okružní
Adresní místa:	Okružní 383/27

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce -

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 Most](#)

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 808
Obec:	Horní Jiřetín [567175]
Katastrální území:	Horní Jiřetín [643033]
Číslo LV:	204
Výměra [m ²]:	28
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	garáž
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 808

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce -

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 Most](#)

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	3658/4
Obec:	Horní Jířetín [567175]
Katastrální území:	Horní Jířetín [643033]
Číslo LV:	204
Výměra [m ²]:	312
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
22001	312

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

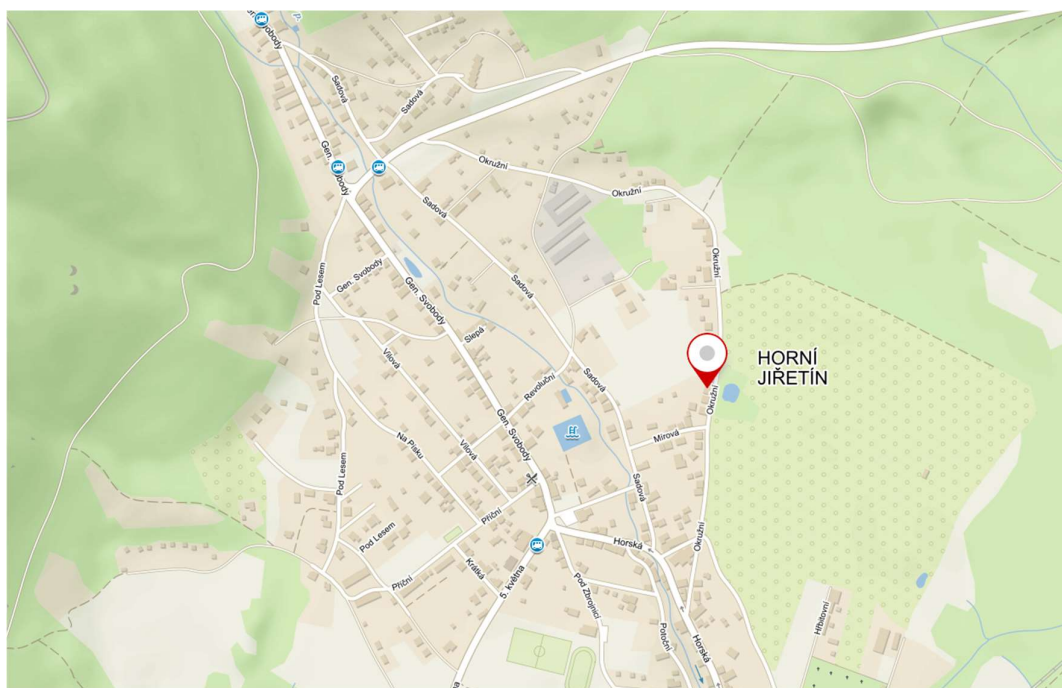
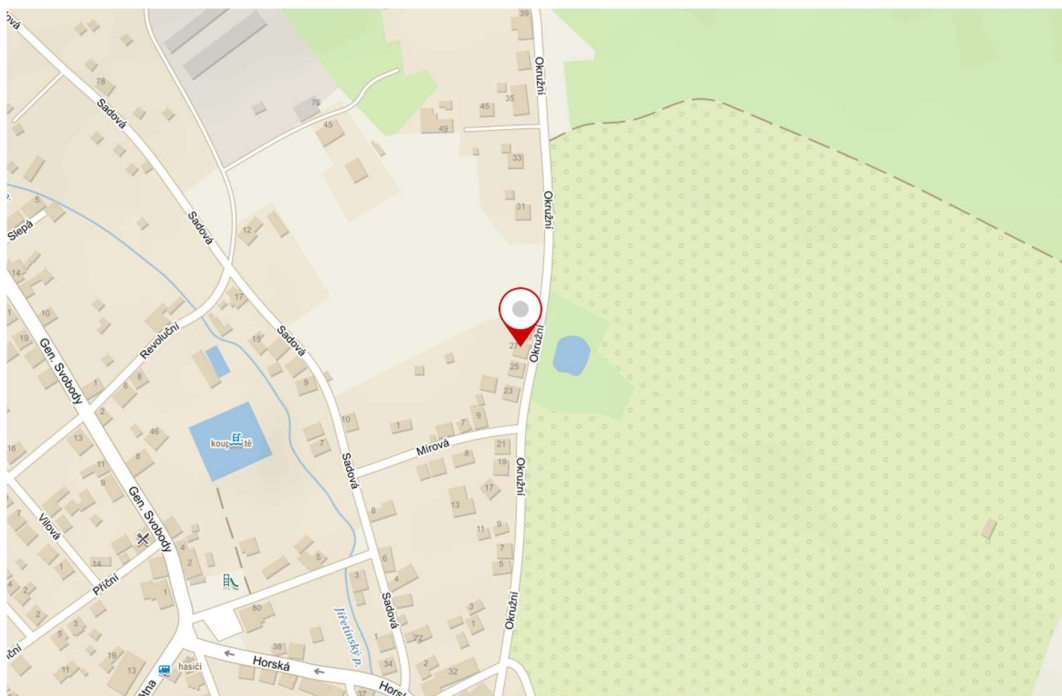
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce

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 Most](#)



Situace nemovitosti v mapě



Pořízená fotodokumentace



Celkový pohled



Zahrada



Kuchyně



Obývací pokoj



Ložnice



Pokoj



Koupelna



Pokoj

Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

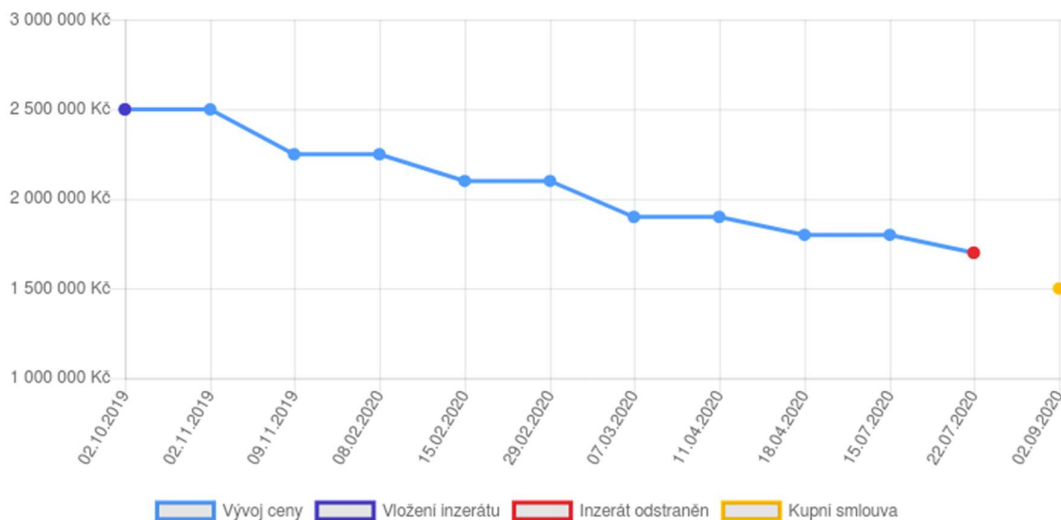


Prodej, Rodinný dům, 150 m², Okružní č.p. 382/29, Horní Jiřetín, okres Most

Celková cena: 1.500.000 Kč

Adresa: Okružní, Horní Jiřetín, okres Most

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Okružní, Horní Jiřetín, okres Most	Stav objektu	Dobrý
Cena dle kupní smlouvy	1 500 000 Kč	Zastavěná plocha (m2)	337
Kupní smlouva podepsaná dne	02.09.2020	Plocha užitná	150
Číslo řízení	V-4253/2020-508	Podlahová plocha	150
Poznámka k ceně	1 799 000 Kč	Plocha přidruženého pozemku	598
Konstrukce budovy	Cihlová	Voda	Vodovod
Typ domu	Patrový	Odpad	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží	2		

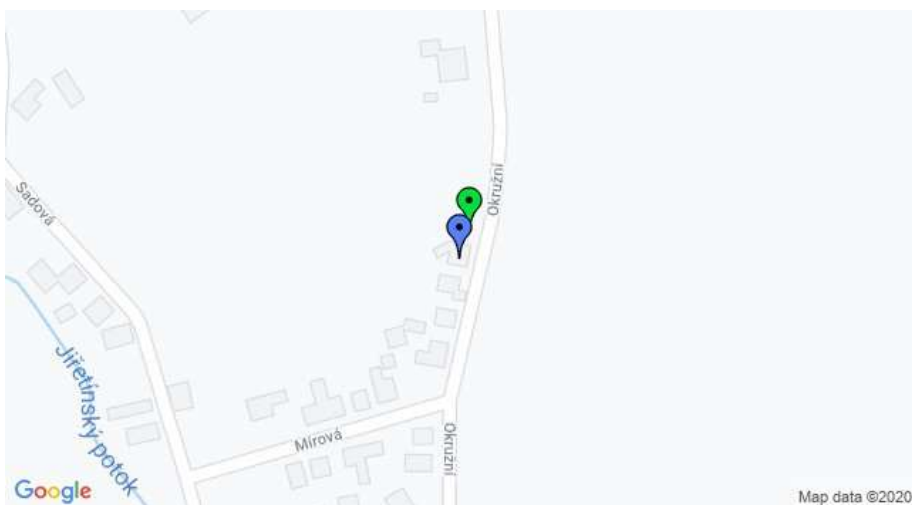
Slovní popis

Nemovitosti SEVER vám zprostředkují prodej rodinného domu s dispozicí 4+2 s garáží v osobním vlastnictví v obci Horní Jiřetín, ul. Okružní. Cihlový dům se zastavěnou plochou 337m² se nachází v okrajové části obce. Dispozice domu je podsklepená v původním a zachovalém stavu s možností úprav dle vlastního uvážení. Přízemí se skládá z dispozice 2+1, koupelny, vstupu do sklepa a do patra. V patře je také dispozice 2+1, toaleta a vstup do podkroví. Vytápění domu je řešeno kamny na tuhá paliva. Dům je napojený na vodovodní řad, elektřinu 230V, 400V a veřejnou kanalizaci. K domu náleží rovinatý pozemek s výměrou 261m² a nádvoří, jehož součástí jsou chlévy a hospodářské přístavby. Veškerou občanskou vybavenost nalezneme v blízkém dosahu. V případě zájmu zajistíme optimální financování na tuto nemovitost.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

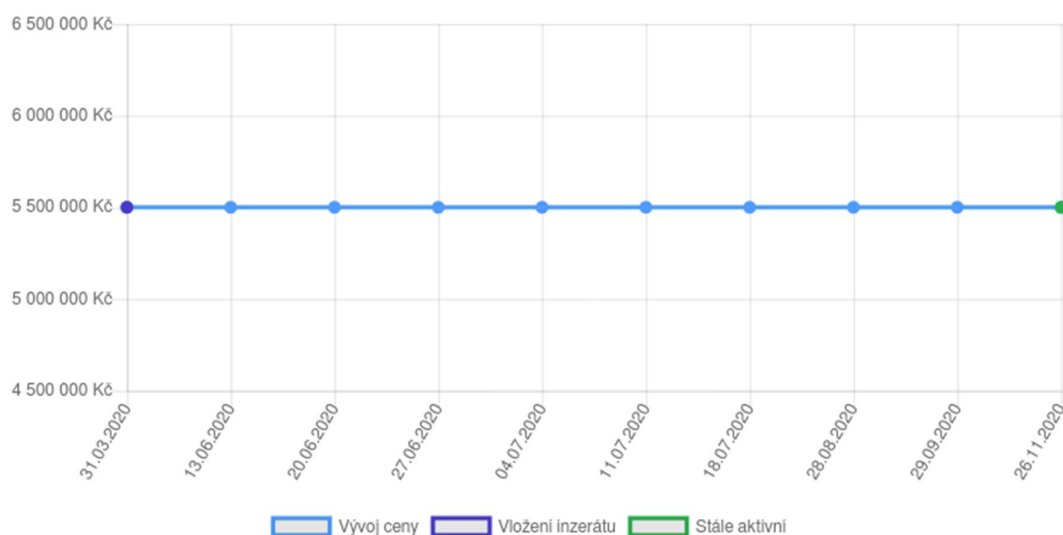


**Prodej, Rodinný dům, 303 m²,
Dukelská, Litvínov, okres Most**

Celková cena: 5.500.000 Kč

Adresa: Dukelská, Litvínov, okres Most

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Dukelská, Litvínov, okres Most	Stav objektu	Velmi dobrý
Cena	5 500 000 Kč	Zastavěná plocha (m²)	134
Poznámka k ceně	5 500 000 Kč za nemovitost, včetně DPH	Plocha užitná	303
Konstrukce budovy	Cihlová	Plocha přidruženého pozemku	650
Typ domu	Patrový	Voda	Vodovod
Počet nadzemních podlaží	2	Plyn	Plynovod

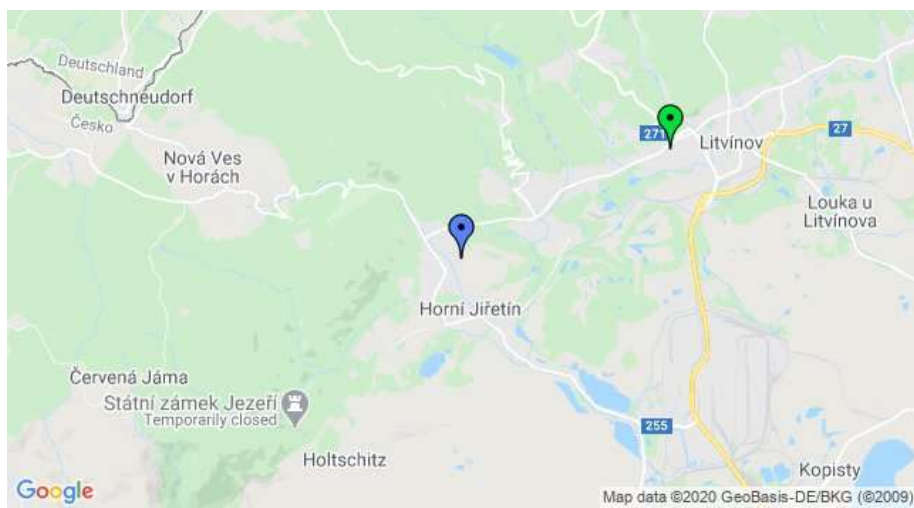
Slovní popis

Nabízíme rodinný dům o dispozici 4 + 1 ve velmi vyhledávané lokalitě města Litvínov v dobré dostupnosti do centra. Dvoupodlažní rodinný dům je velmi dobře dispozičně řešen. V přízemí domu je pokoj pro hosty se samostatnou koupelnou, technickým zázemím, šatnou a rozlehlou garáží. V 1. NP je vchod na terasu, velká koupelna, obývací pokoj s krbem a samostatná kuchyň. 2. NP je určeno jako klidová část s dvěma ložnicemi. K domu náleží udržovaná zahrada o velikosti 308 m² s pergolou. Dům je připraven k okamžitému nastěhování bez nutných oprav a je ve velmi dobrém technickém stavu. Více informací u rodinného realitního makléře. Velmi rád vám zajistím i případné financování RD prostřednictvím RX Finance.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

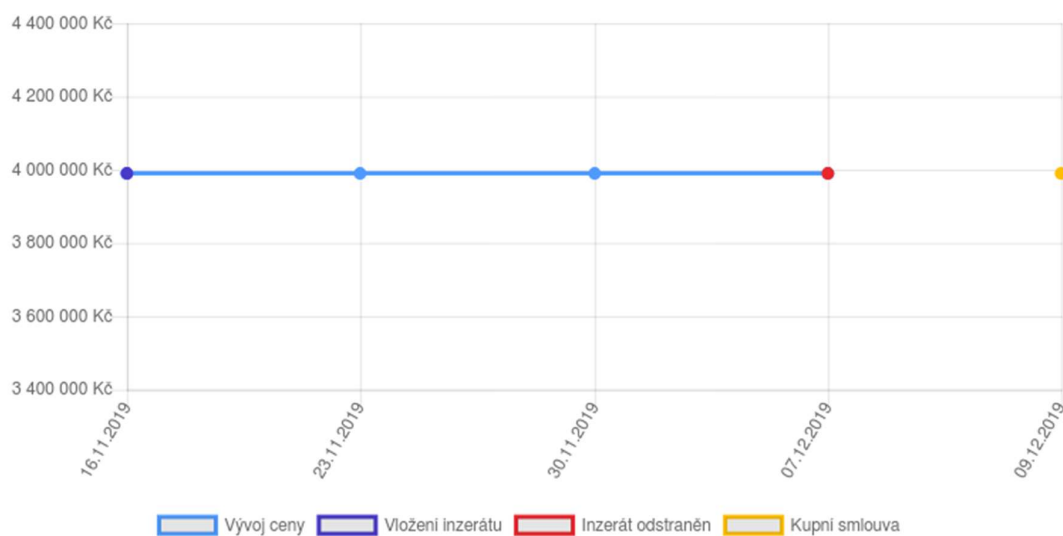


**Prodej, Rodinný dům, 225 m²,
Ctiborova č.p. 1825/12, Chomutov,
okres Chomutov**

Celková cena: 3.990.000 Kč

Adresa: Ctiborova, Chomutov, okres Chomutov

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Ctiborova, Chomutov, okres Chomutov	Stav objektu	Po rekonstrukci
Cena dle kupní smlouvy	3 990 000 Kč	Zastavěná plocha (m²)	125
Kupní smlouva podepsaná dne	09.12.2019	Plocha užitná	225
Číslo řízení	V9049/2019-503	Podlahová plocha	225
Poznámka k ceně	3 990 000 Kč za nemovitost, včetně právního servisu	Plocha přidruženého pozemku	311
Konstrukce budovy	Cihlová	Odpad	Veřejná kanalizace
Typ domu	Patrový	Plyn	Plynovod
Počet nadzemních podlaží	2		

Slovní popis

Exkluzivně k prodeji velký rodinný dům v blízkosti centra. Dům je dispozičně řešený, jako 6+1 pro větší rodinu, nebo pro někoho kdo upřednostňuje větší prostor. Dům prošel kompletní rekonstrukcí včetně střechy. Bonusem domu je solární elektrárna, která šetří Vaše peníze. V přízemí domu je dvojité vstupní hala z které vcházíte do prostorné koupelny s welnes. Do velké kuchyně s jídelním koutem, která je propojena s obývacím pokojem. Po schodech z haly vyjdete do patra, kde jsou tři ložnice a malá posilovna včetně koupelny a sociálního zařízení. Půdní prostor Vám poskytne dostatek místa pro skladování věcí, nebo pro vytvoření dalšího prostoru pro bydlení. K domu náleží předzahrádka s okrasnými dřevinami, kryté parkovací stání pro dva automobily a příjemná zahrádka s krytou pergelou a jezírkiem pro relax. Pánové si přijdou na své v malé dílně. Více informací najdete na www.iva-kopecka.cz v Top nabídce.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

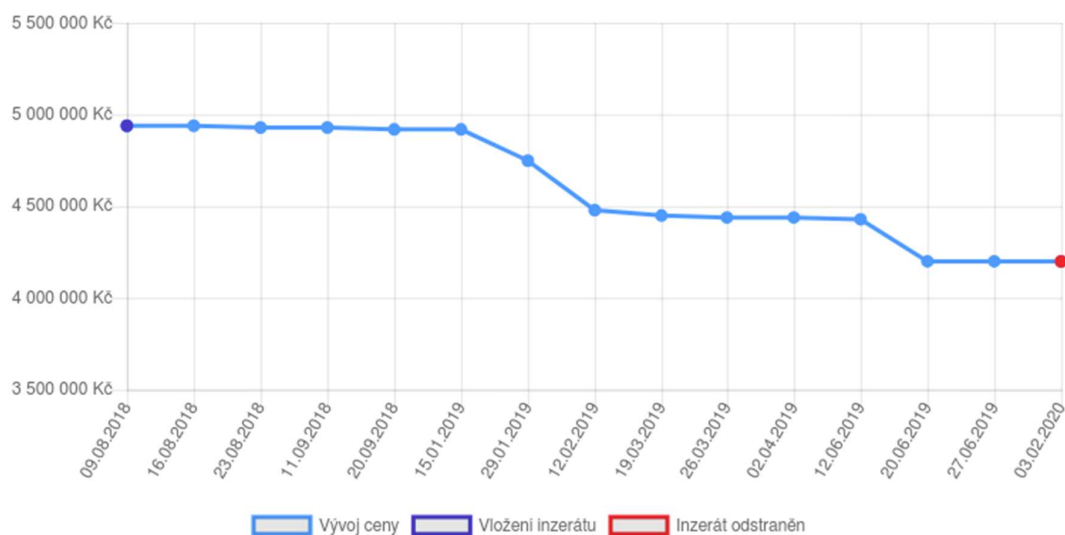


Prodej, Rodinný dům, 200 m², Čsl. armády, Most, okres Most

Celková cena: 4.199.000 Kč

Adresa: Čsl. armády, Most, okres Most

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Čsl. armády, Most, okres Most	Zastavěná plocha (m2)	200
Cena	4 199 000 Kč	Plocha užitná	200
Poznámka k ceně	4 199 000 Kč za nemovitost	Plocha přidruženého pozemku	589
Typ domu	Přízemní	Odpad	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží	1	Plyn	Plynovod
Stav objektu	Dobrý	Umístění objektu	Centrum obce

Slovní popis

Prodej rodinného domu se zahradou 589 m², Most- Čsl. Armády Nabízíme k prodeji velký rodinný dům ve vilové části města Mostu na pozemku o celkové rozloze 589 m² kde 489 m² činí část zahrady a 100 m² tvoří zastavěná část. Dům, který je samostatně stojící nabízí velmi kvalitní bydlení pro dvě rodiny s možností využití zahrady. Dispozice jednotlivých místností je 2+1 kde ke každému podlaží je vlastní sociální zařízení a menší šatna. Podlahy v domě jsou z části betonové a z části dřevěné. Střechu domu tvoří pozinkovaná natřená střecha. Okna v celém domě jsou dřevěná. Za zmínku stojí, že celý dům je podsklepen. Dále pak možnost využití půdního prostoru jako další prostor k bydlení či podnikání (kancelář). Do domu zavedena elektřina 220/380 V, dále pak pitná voda. Odkanalizování svedeno do obecní kanalizace. Pro trávení příjemných a klidných chvil možno využít i venkovní terasu. Vytápění domu je zajištěno plynovým kotlem (úplně nový) s rozvodem do ústředního vytápění do všech místností. Dva komíny z nichž jeden je vyvložkován pro plynový kotel a druhý možno využít pro krbová kamna. Dále možno využít dva samostatné přístavky přímo na zahradě a dále pak velkou garáž. Na pozemek lze vjet z hlavní komunikace přímo na pozemek kde zabezpečení provedeno samouzavírací elektrickou branou. Občanská vybavenost v místě je velmi dobrá (škola, školka, restaurace, nemocnice, služby, MHD...). V případě zájmu o tuto lukrativní a zajímavou nabídku volejte kdykoliv 7 dní v týdnu, rádi Vám zodpovíme Vaše případné doplňující dotazy. Možná dohoda....

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost