

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 18192-409/2023

Zadavatel znaleckého posudku:	Indra - Šebesta v.o.s. insolvenční správce dlužníka Jana Holárka Sídliště II 234/2, 40332 Povrly
Číslo jednací:	KSUL 89 INS 19321/2022
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Leština č.p. 45, Malé Březno, okres Ústí nad Labem
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	21.02.2023
Zpracováno ke dni:	06.03.2023
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 21 stran textu včetně titulního listu a 14 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 06.03.2023

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 45 a pozemků parc. č. 220, 221, 222 v obci Malé Březno, část Leština, okres Ústí nad Labem, katastrální území Leština u Malého Března.

2. Účel znaleckého posudku

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

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek 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 určení 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

informace zjištěné při prohlídce

3. Věrohodnost zdrojů

V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 45
Adresa předmětu ocenění:	Leština č.p. 45, Malé Březno, okres Ústí nad Labem
Kraj:	Ústecký kraj
Okres:	Ústí nad Labem
Obec:	Malé Březno
Ulice:	
Katastrální území:	Leština u Malého Března

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 21.02.2023. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - pí. Horáková.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

SJM Holárek Jan a Holárková Pavlína, Sídliště II 234/2, 40332 Povrly

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 45 a pozemek parc. č. 220, 221, 222 v obci Malé Březno, okres Ústí nad Labem, katastrální území Leština u Malého Března.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla poskytnuta.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt. Stavba má 2 nadzemní podlaží. Dům je částečně podsklepený. V objektu je půda a nemá vybudované podkrovní.

Základy má betonové neizolované a objekt je cihlové konstrukce. Tloušťka obvodové konstrukce činí 40 cm. Stropy jsou v části cihelné klenby a v části jsou dřevěné trámové, střecha je sedlová, krytinu tvoří eternitové šablony a klempířské prvky jsou pozinkované a klempířské prvky chybí. Vnější omítky chybí a zateplení pláště není provedeno.

Objekt byl postaven dle letopočtu uvedeného na objektu v roce 1923.

Kolem roku 1990 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: koupelna - celková, rozvody elektřiny - celková, kuchyně - celková.

Vady rodinného domu:

rozvody: zastaralý prvek

vybavení: zastaralý prvek

podlahy: zastaralý prvek

okna: zastaralý prvek (některá okna vysklena)

střecha: zastaralý prvek

zdivo: podstandardní prvek

Stav objektu lze charakterizovat jako před rekonstrukcí.

I. PP		
Příslušenství	Sklep	10,50 m ²
I. NP		
Ostatní prostory	Sklad	7,40 m ²
Ostatní prostory	Zádveří	16,70 m ²
Kuchyně	Kuchyně	23,60 m ²
Ostatní prostory	Sklad	24,50 m ²
Ostatní prostory	Schodiště	7,00 m ²
II. NP		
Pokoj	Pokoj	25,90 m ²
Ostatní prostory	Chodba	22,00 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	7,60 m ²
Pokoj	Pokoj	24,80 m ²
Podlahová plocha		159,50 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		170,00 m ²

Vnitřní omítky jsou vápenocementové. a Vnitřní omítky jsou štukové. Okna jsou dřevěná zdvojená. Kuchyňské vybavení tvoří chybí. V koupelně se nachází sprchový kout, umyvadlo a na toaletě se nachází klasická toaleta. Interiérové dveře jsou dýhované plné, dřevěné plné,

zárubně jsou v části ocelové a v části jsou dřevěné a vchodové dveře jsou dřevěné. Osvětlovací techniku tvoří lustry, místy chybí.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

ostatní: cementový potěr

chodba: cementový potěr, prkenná podlaha

koupelna, wc: keramická dlažba

kuchyně: prkenná podlaha

místnosti: prkenná podlaha

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V a v současnosti je odpojený elektroměr. Voda je zavedena z povrchové studny samospádem do rozvodů v domě. Svod splašků je řešen do jímky. Zemní plyn není zaveden. Vytápění je řešeno lokálně kamny, ohřev vody zajišťuje bojler.

Popis pozemku a lokality

Celková výměra pozemku činí 1046 m². Sklon pozemku je mírně svažitý. Pozemek je oplocený pletivem do ocelových sloupků. a z části není oplocený. Trvalé porosty - ovocné dřeviny, okrasné dřeviny. Na pozemku se dále nacházejí vedlejší stavby - stodola.

Přístup je po nezpevněné obecní cestě možný pouze terénním vozem. Rodinný dům je **postaven na samotě** s atraktivním výhledem a charakter okolí odpovídá neobydlené oblasti.

V místě je nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu, soustava škol není v místě dostupná - je nutné dojíždět a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití a v místě se nenachází úřady - musí se dojíždět kvůli úředním záležitostem. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v bezprostřední blízkosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde zastávka vlakových a autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

Vlastník nemá kontakt se sousedy a dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis rodinného domu

Typ rodinného domu	samostatný objekt
Počet nadzemních podlaží	2
Podsklepení	částečné

Dům byl postaven v roce

1923

Rozsah rekonstrukce domu

Konstrukce	Rozsah	Rok
koupelna	celková	1990
rozvody elektřiny	celková	1990
kuchyně	celková	1990

Základy

betonové bez izolace

Konstrukce

cihlová

Tloušťka obvodové konstrukce

40 cm

Stropy

cihelné klenby, dřevěné trámové

Střecha

sedlová

Krytina střechy

eternitové šablony

Klempířské prvky

pozinkované, chybí

Vnější omítky

chybí

Vnitřní omítky

vápenocementové, štukové

Vady domu

rozvody: zastaralý prvek
vybavení: zastaralý prvek
podlahy: zastaralý prvek
okna: zastaralý prvek
střecha: zastaralý prvek
zdívo: podstandardní prvek

Popis vnitřních prostor

Dispozice

Typ oken

dřevěná zdvojená

Příslušenství oken

Orientace oken obytných místností

Koupelna(y)

sprchový kout, umyvadlo

Toaleta(y)

klasická toaleta

Vstupní dveře

dřevěné

Typ zárubní

ocelové, dřevěné

Vnitřní dveře

dýhované plné, dřevěné plné

Osvětlovací technika

lustry, chybí

Popis místností a rozměry v m²

I.PP

Příslušenství	Sklep	10,50 m ²
I. NP		
Ostatní prostory	Sklad	7,40 m ²
Ostatní prostory	Zádveří	16,70 m ²
Kuchyně	Kuchyně	23,60 m ²
Ostatní prostory	Sklad	24,50 m ²
Ostatní prostory	Schodiště	7,00 m ²
II. NP		
Pokoj	Pokoj	25,90 m ²
Ostatní prostory	Chodba	22,00 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	7,60 m ²
Pokoj	Pokoj	24,80 m ²
Podlahová plocha		159,50 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		170,00 m ²

Elektřina	230V a 400V (odpojeno)
Vodovod	připojení ke studni
Svod splašek	jímka
Plynovod	ne
Řešení vytápění v domě	kamna
Topná tělesa	
Řešení ohřevu vody v domě	bojler
Podlahy v domě	ostatní: cementový potěr chodba: cementový potěr, prkenná podlaha koupelna, wc: keramická dlažba kuchyně: prkenná podlaha místnosti: prkenná podlaha
Popis stavu	před rekonstrukcí

Tabulkový popis pozemku rodinného domu

Velikost pozemku	1046 m ²
Trvalé porosty	ovocné dřeviny, okrasné dřeviny
Vedlejší stavby	stodola
Sklon pozemku	mírně svažité
Oplocení	pletivo do ocelových sloupků, neoploceno
Přístupová cesta k objektu	přístup po nezpevněné obecní cestě

Tabulkový popis okolí

Popis okolí	neobydlená oblast
Poloha v obci	na samotě
Vybavenost	nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu; soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití; nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem; 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	zastávka vlakových a autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku
Sousedé a kriminalita	bez kontaktu se sousedy; dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné

Tabulkový popis ostatní

Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
Další informace	

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 06.03.2023 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:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

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., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 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., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Kraj: Ústecký
Okres: Ústí nad Labem
Obec: Malé Březno
Katastrální území: Leština u Malého Března
Počet obyvatel: 532

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 253,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	III	0,70
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Žádná vybavenost	VI	0,80

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O₁ * O₂ * O₃ * O₄ * O₅ * O₆ = **276,00 Kč/m²**

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 spoluvl. 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 vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně | V | 1,02 |
| 9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná | III | 0,90 |

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,826}$$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Bez zástavby	IV	-0,03
3. Poloha pozemku v obci: Samoty	V	-0,08
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,05
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Přístup po nepevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	IV	-0,03
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

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,707}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,584}$$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,707$

1. Nemovitosti LV 67

1.1. pozemky

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku $v_p = 1\,046,00\text{ m}^2$

$$R = (200 + 0,8 * \sum v_p) / \sum v_p$$

$$R = (200 + 0,8 * 1\,046,00) / 1\,046,00 = 0,991$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,707$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,707 = 0,707$$

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	276,-	0,707		195,13	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	220	416	195,13	
	Redukční koeficient R = 0,991			193,37	80 441,92
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	222	110	195,13	
	Redukční koeficient R = 0,991			193,37	21 270,70

§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	221	520	195,13	
	Redukční koeficient R = 0,991			193,37	100 552,40
Stavební pozemky - celkem			1 046		202 265,02

1.2. Rodinný dům č.p. 45

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústecký kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	100 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	1990
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 017,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

I. PP:	4*3	=	12,00 m ²
I. NP:	1,7*9+7,5*14	=	120,30 m ²
II. NP:	1,7*9+7,5*14	=	120,30 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
I. PP:	12,00 m ²	2,00 m
I. NP:	120,30 m ²	2,90 m
II. NP:	120,30 m ²	2,80 m

Obestavěný prostor

I. PP:	(4*3)*(2,00)	=	24,00 m ³
OPp:	(1,7*9+7,5*14)*(5,7)	=	685,71 m ³
OPs:	(1,7*9+7,5*14)*(2,80/2)	=	168,42 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	878,13 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	120,30 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	252,60 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 2,10	

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy I.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: méně jak 45 cm	I	-0,02
4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00

9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stavby 33 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (33 + 15) = \mathbf{0,760}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,760 = \mathbf{0,601}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,707}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 2\,017,- \text{ Kč/m}^3 * 0,601 = 1\,212,22 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 878,13 \text{ m}^3 * 1\,212,22 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 0,707 = 752\,592,13 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 752 592,13 Kč

1.3. Stodola

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	O. budovy pro zemědělství rostlinná produkce
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1271
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
stodola	11*10	=	110,00

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
stodola	110,00 m ²	3,50 m	385,00
Součet	110,00 m²		385,00

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	385,00 / 110,00	= 3,50 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	110,00 / 1	= 110,00 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
OPp	(11*10)*(3,50)	=	385,00 m ³
OPs	(11*10)*(3,50/2)	=	192,50 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
OPp	NP	385,00 m ³
OPs	Z	192,50 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		577,50 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	mělké založení bez izolace	P	100
2. Svislé konstrukce	zděné o min. tl. 29 cm	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov, střecha	dřevěný krov, sedlová střecha	S	100
5. Krytiny střech	modifikovaný asfaltový pás	S	100
6. Klempířské konstrukce	chybí	C	100
7. Úprava vnitřních povrchů	chybí	C	100
8. Úprava vnějších povrchů	chybí	C	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	chybí	C	100
12. Vrata	chybí	C	100
13. Okna	chybí	C	100
14. Povrchy podlah	chybí	C	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	chybí	C	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	chybí	C	100
19. Vnitřní kanalizace	chybí	C	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	10,80	100	0,46	4,97
2. Svislé konstrukce	S	25,60	100	1,00	25,60
3. Stropy	C	11,70	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	6,90	100	1,00	6,90
5. Krytiny střech	S	2,80	100	1,00	2,80
6. Klempířské konstrukce	C	0,70	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	C	4,40	100	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	C	3,10	100	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	2,30	100	0,00	0,00

11. Dveře	C	2,40	100	0,00	0,00
12. Vrata	C	1,80	100	0,00	0,00
13. Okna	C	4,30	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	C	3,20	100	0,00	0,00
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	7,00	100	0,00	0,00
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	C	2,40	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	2,30	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,40	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,30	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,30	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					40,27
Koeficient vybavení K ₄ :					0,4027

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	P	10,80	100,00	0,46	4,97	12,35	90	175	51,43	6,3516
2. Svislé konstrukce	S	25,60	100,00	1,00	25,60	63,57	90	140	64,29	40,8692
4. Krov, střecha	S	6,90	100,00	1,00	6,90	17,13	90	110	81,82	14,0158
5. Krytiny střech	S	2,80	100,00	1,00	2,80	6,95	20	40	50,00	3,4750
Opotřebení:										64,7 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 695,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9800
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9000
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,4027
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7790
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	1 998,27
Plná cena: 577,50 m ³ * 1 998,27 Kč/m ³	=	1 154 000,93 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 64,7 % /100)	*	0,353
Nákladová cena stavby CS_N	=	407 362,33 Kč
Koeficient pp	*	0,707
Cena stavby CS	=	288 005,17 Kč
Stodola - zjištěná cena	=	288 005,17 Kč

1.4. Porosty

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	202 265,02
Celková výměra pozemku	m ²	1 046,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	300,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	58 011,00
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	3 770,72

Porosty - zjištěná cena celkem = **3 770,72 Kč**

Nemovitosti LV 67 - rekapitulace

1.1. Pozemky: **202 265,02 Kč**

Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Rodinný dům č.p. 45 752 592,13 Kč

1.3. Stodola 288 005,17 Kč

1.4. Porosty 3 770,72 Kč

Stavby a porosty na pozemku - celkem + **1 044 368,02 Kč**

Nemovitosti LV 67 - zjištěná cena celkem = **1 246 633,04 Kč**

Rekapitulace ceny zjištěné

1. Nemovitosti LV 67	1 246 633,- Kč
1.1. Oceňované pozemky	202 265,02 Kč
1.2. Rodinný dům č.p. 45	752 592,- Kč
1.3. Stodola	288 005,- Kč
1.4. Porosty	3 771,- Kč
	= 1 246 633,- Kč

Výsledná cena - celkem: **1 246 633,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

1 246 630,- Kč

slovy: Jedenmiliondvěstěčtyřicetšesttisícšesttřicet Kč

Ocenění tržním porovnáním - metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, 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 určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům Leština č.p. 45, Malé Březno, okres Ústí nad Labem

Leština č.p. 45, Malé Březno, okres Ústí nad Labem						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Leština č.p. 45, Malé Březno, okres Ústí nad Labem	159.5 m ²	před rekonstrukcí	1046 m ²	Viz popis	
1	Konojedy č.p. 52, Úštěk, okres Litoměřice	100 m ²	před rekonstrukcí	580 m ²	Viz příloha	Srovnatelné
2	Proboštov č.p. 20, Malečov, okres Ústí nad Labem	240 m ²	před rekonstrukcí	2270 m ²	Viz příloha	Srovnatelné
3	Levín č.p. 102, okres Litoměřice	120 m ²	dobrý	1900 m ²	Viz příloha	Srovnatelné

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	10 500,00 Kč	1	10 500,00 Kč	1	1.03	0.9	0.8	1	1.2	0.88992	11 798,81 Kč
2	12 500,00 Kč	1	12 500,00 Kč	1	0.96	1	1.24	1	1.2	1.42848	8 750,56 Kč
3	17 750,00 Kč	1	17 750,00 Kč	1	1.02	1.1	1.2	1	1.2	1.61568	10 986,09 Kč
Celkem průměr									10 511,82 Kč		
Minimum									8 750,56 Kč		
Maximum									11 798,81 Kč		
Směrodatná odchylka - s									1 578,50 Kč		
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s									8 933,32 Kč		
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s									12 090,32 Kč		
K1 - Koeficient úpravy: lokalita											
K2 - Koeficient úpravy: podlahová plocha											
K3 - Koeficient úpravy: stav											
K4 - Koeficient úpravy: plocha pozemku											
K5 - Koeficient úpravy: jiné											
K6 - Koeficient úpravy: úvaha odhadce											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Do výběru pro srovnání byly vybrány nemovitosti ve srovnatelném stavu z malých obcí v blízkém okolí. V koeficientu K6 bylo přihlédnuto k horší dostupnosti samoty, kde se nachází oceňovaný RD.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

10 511,82 Kč/m²

* 160 m²

= 1 681 891 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1 682 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu

1 246 630,- Kč

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

1 682 000 Kč

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 cenami.

Statisticky vyhodnocovaná data 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.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 45 a pozemků parc. č. 220, 221, 222 v obci Malé Březno, okres Ústí nad Labem, katastrální území Leština u Malého Března.

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

1 682 000,- Kč

Slovy: milionšestsetosmdesátdvatisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Ing.
Aleš Novák, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

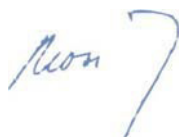
Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 06.03.2023

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.



Ing. Aleš Novák

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná 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 18192-409/2023 znaleckého deníku.

H. SEZNAM PŘÍLOH

srovnávané nemovitosti, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, výřez z povodňové mapy, ortofoto mapa, fotodokumentace předmětu ocenění

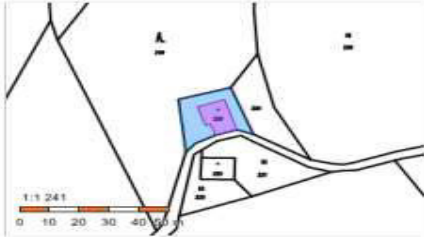
I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

06.03.23 14:25  Informace o pozemku | Nahližení do katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	220
Obec:	Malé Březno [568091]
Katastrální území:	Leština u Malého Března [690465]
Číslo LV:	67
Výměra [m ²]:	416
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Leština [90468] ; č. p. 45; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 220
Stavební objekt:	č. p. 45
Adresní místa:	č. p. 45

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SIM Holárek Jan a Holárková Pavlína, Sídliště II 234/2, 40332 Povrly	

Způsob ochrany nemovitosti

Název:	chráněná krajinná oblast
--------	--------------------------

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ	
Zákaz zcizení	
Zástavní právo smluvní	

Jiné zápisy

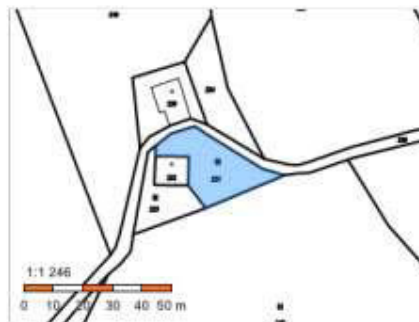
Typ	
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Holárek Jan	

 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

<https://nahlizeni.dokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=NAHL-9GE78XdggW5WpprDyMBQgZ5gtUXZZPNird0SS5MNVdxP7-9m7L1C12bgxIH...> 1/2

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	221
Obec:	Malé Březno [568091]
Katastrální území:	Leština u Malého Března [690465]
Číslo LV:	67
Výměra [m²]:	520
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	trvalý travní porost



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Holárek Jan a Holárková Pavlína, Sídliště II 234/2, 40332 Povrly	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
chráněná krajinná oblast
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
52854	520

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Holárek Jan

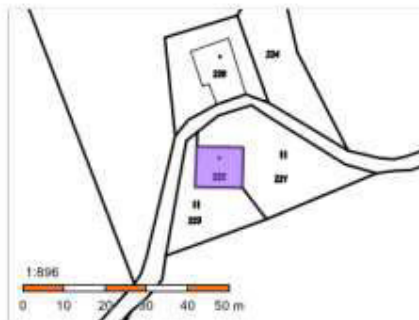
☞ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 06.03.2023 14:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [222](#)
 Obec: [Malé Březno \[568091\]](#)
 Katastrální území: [Leština u Malého Března \[690465\]](#)
 Číslo LV: [67](#)
 Výměra [m²]: 110
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list: [DKM](#)
 Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
 Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního: zemědělská stavba
 Stavba stojí na pozemku: p. č. [222](#)

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo Podíl
 SJM Holárek Jan a Holárková Pavlína, Sídliště II 234/2, 40332 Povrly

Způsob ochrany nemovitosti

Název
 chráněná krajinná oblast

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
 Zákaz zcizení
 Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
 Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Holárek Jan

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

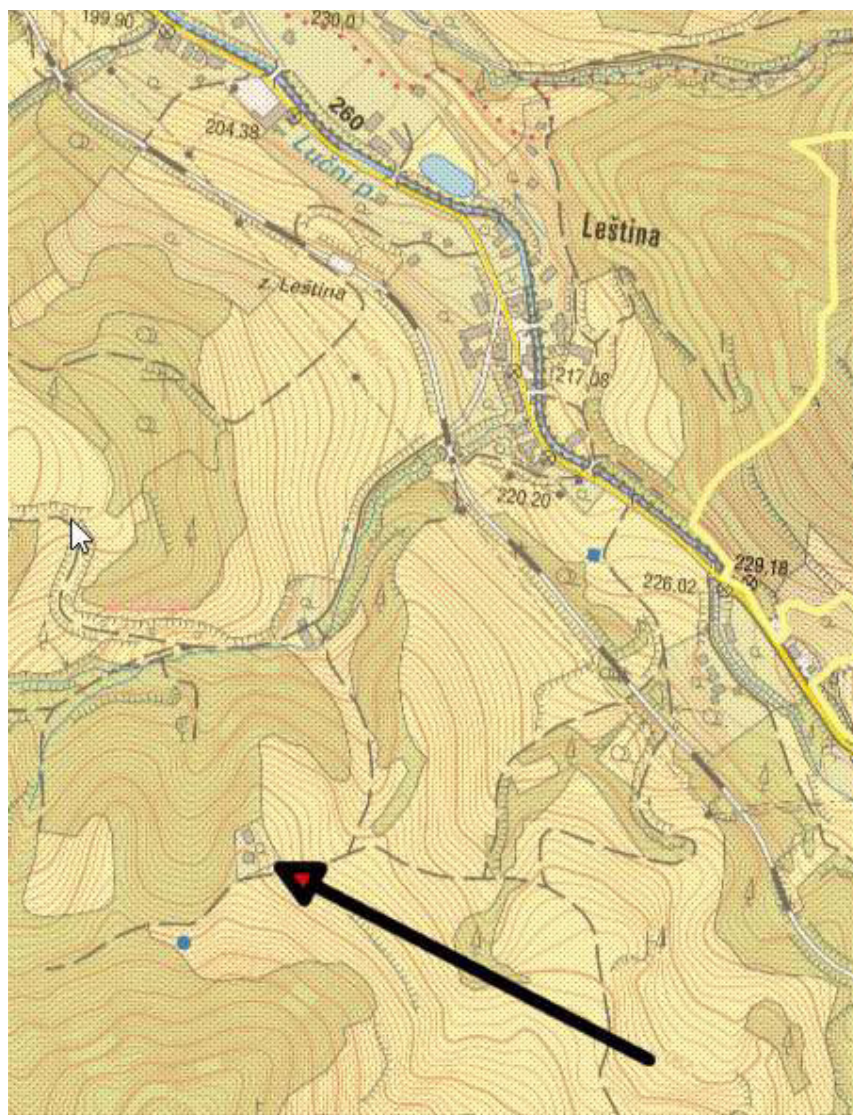
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 06.03.2023 14:00.

Ortofoto mapa



Výřez z povodňové mapy



Fotodokumentace předmětu ocenění





Stodola

Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace



Rodinný dům, 100 m², Konojedy č.p. 52, Úštěk, okres Litoměřice

Celková cena: 1 050 000 Kč

Lokalita: Konojedy č.p. 52, Úštěk, okres Litoměřice

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



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

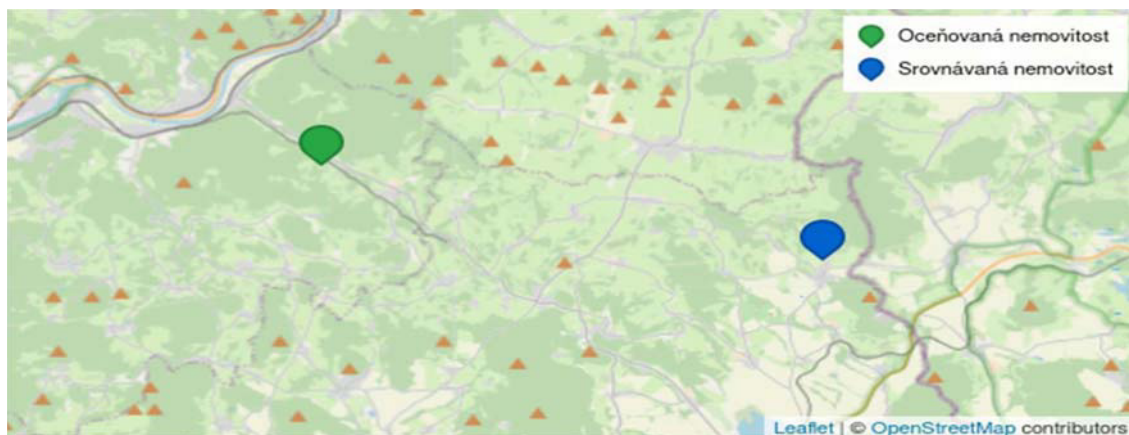
Lokalita	Konojedy č.p. 52, Úštěk, okres Litoměřice	Cena dle KS	1 050 000 Kč
Číslo řízení	V-12286/2022-506	Datum podpisu KS	02.12.2022
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	580 m ²
Stav	Před rekonstrukcí	Typ objektu	Patrový
Elektřina	230V	Zastavěná plocha	110 m ²
Podlahová plocha	100 m ²	Užitná plocha	100 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Kanalizace	Trativod, Jímka
Počet nadzemních podlaží domu	2	Voda	Připojení ke studni

V tiché ulici v obci Konojedy u Úštěka, na oploceném pozemku 580m2 dům zast. pl. 110m2 (9x11,5), přízemí technické - 2 místnosti a kotelna - přívod vody, v patře 4 místnosti s koupelnou k rekonstrukci, nutno vybudovat schodiště do patra bud zadem nebo z boku domu. Na hranici pozemku pojistková skříň el., zaplacená rezervace příkonu 3x20A. Střecha i krov v dobrém stavu, okapy chybí. Pozemek vyčištěn, příjezd po asfaltové cestě.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace



Rodinný dům, 240 m², Proboštov č.p. 20, Malečov, okres Ústí nad Labem

Celková cena: 3 000 000 Kč

Lokalita: Proboštov č.p. 20, Malečov, okres Ústí nad Labem

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



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

Lokalita	Proboštov č.p. 20, Malečov, okres Ústí nad Labem	Cena dle KS	3 000 000 Kč
Číslo řízení	V-6490/2022-510	Datum podpisu KS	27.10.2022
Poznámka k ceně	3 950 000 Kč za nemovitost	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	2270 m ²	Stav	Před rekonstrukcí
Typ objektu	Patrový	Podlaží bytu	2
Zastavěná plocha	120 m ²	Užitná plocha	240 m ²
Poloha nemovitosti	Okraj obce	Počet nadzemních podlaží domu	2
Podlahová plocha	240 m ²		

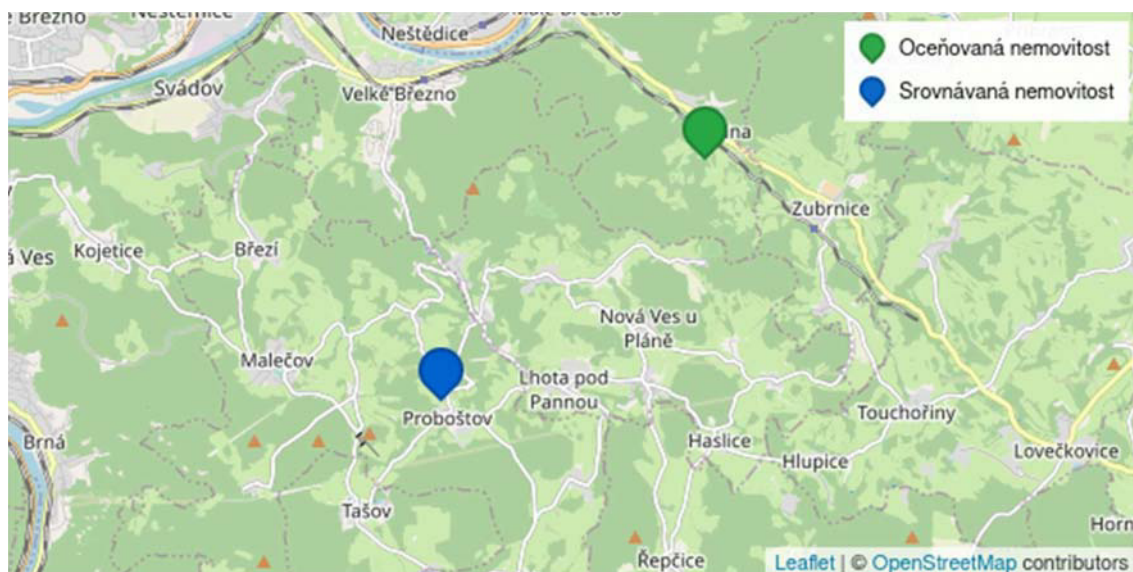
Dovoluji si nabídnout zprostředkování prodeje rodinného domu v malebné vsi Proboštov rozprostírající se v údolí vrcholků Českého středohoří nedaleko Malečova. Původní stavba domu pochází z roku 1900, postupně rekonstruována, celková zastavěná plocha je 120 m², nepočítaje rozpadlou přilehlou stodolu, nabízí pohodlné bydlení i pro více početnou rodinu. V přízemních prostorách najdeme dvě obytné místnosti, kuchyni spojenou s

koupelnou a samostatnou toaletou. Vstupní chodbou se také dostaneme do místnosti využívané jako dílna a schodiště do patra domu, zde nacházíme samostatné vstupy do pěti obytných místností a dále široké schodiště do podkrovní, které lze využít na vybudování další bytové jednotky. Vytápění domu zajišťují kamna na tuhá paliva, okna jsou plastová, střecha tašková osazená před 25ti lety (KM Beta), napojení na vodovodní řád, elektřina 230 a 400 W, nové rozvody v mědi před 30ti lety, voda v plasu, teplou vodu zajišťuje boiler. Podlahy v přízemí osazeny dlažbou, v patře prkenné, dům není podsklepen ani zateplen. Nádvoří domu a okolní pozemek zahrady 2150 m² osázen vzrostlými jehličnany nabízející příjemné posezení v horkých měsících, možnost chovu domácího zvířectva, pěstování plodin a vytvoření relaxačního místa s dostatkem soukromí. Nedaleko nad obcí se nachází vyhlídka a lyžařský areál s vlekem. Spojení zajišťuje autobusová doprava do 15 minut vzdáleného města Ústí nad Labem a Litoměřic. Okolí obce je oblíbeno mezi turisty a cykloturisty, vesnické prostředí nabízí klidné bydlení s dostupností veškeré občanské vybavenosti v nedalekém Malečově. Stavení z počátku 20tého století vyžaduje rekonstrukci k vybudování moderního bydlení, přilehlá stodola, nyní bez střechy, nabízí prostor pro domácí zvířectvo či stavbu garáže s technickým zázemím. Pro více informací a domluvení si nezávazné prohlídky mne neváhejte kdykoli kontaktovat. S financováním rádi zdarma pomůžeme.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

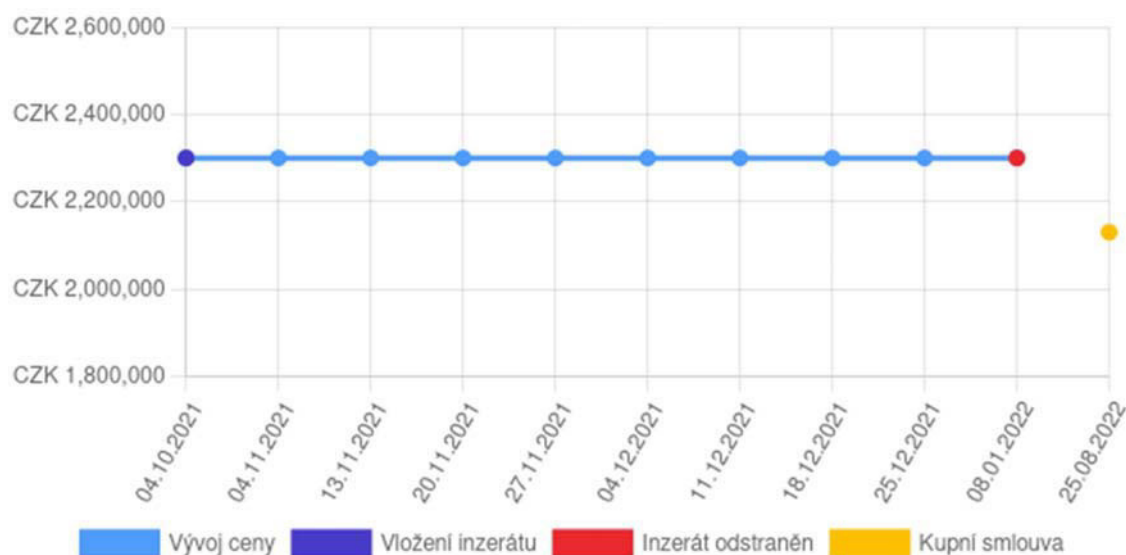


Rodinný dům, 120 m², Levín č.p. 102, okres Litoměřice

Celková cena: 2 130 000 Kč

Lokalita: Levín č.p. 102, okres Litoměřice

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

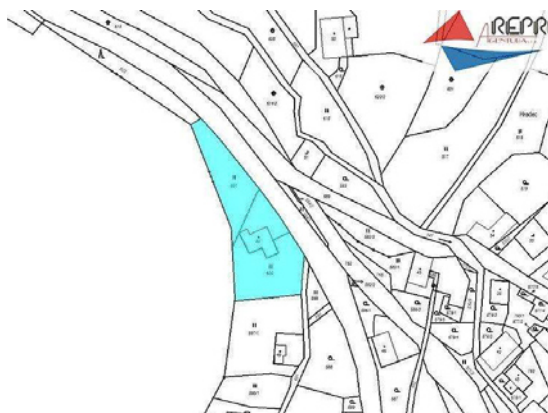


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Levín č.p. 102, okres Litoměřice	Cena dle KS	2 130 000 Kč
Číslo řízení	V-8623/2022-506	Datum podpisu KS	25.08.2022
Poznámka k ceně	2 300 000 Kč za nemovitost	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	1900 m ²	Stav	Dobrý
Typ objektu	Patrový	Podlaží bytu	2
Zastavěná plocha	438 m ²	Podlahová plocha	120 m ²
Užitná plocha	120 m ²	Počet nadzemních podlaží domu	2

Ve výhradním zastoupení vlastníka nabízíme prodej přízemního domu užívaného k trvalému bydlení s využitým podkrovím. Dům je nepodsklepený, postavený ve svahu, částečně tedy pod zemí – jedna místnost v přízemí využívána jako sklep. Objekt se nachází na okraji malé obce Hradec, správně náležející pod město Ústě, vzdálené 5 km. Objekt má sedlovou střechu s krytinou z pálených tašek na latích a dřevěném krovu. Okna jsou dvojí, dřevěná se špaletou. Voda pro objekt je zajišťována ze studánky na vlastním pozemku. Odpady jsou svedeny do žumpy. Objekt je napojen na elektřinu 230/400 V. Plyn dosažitelný není. Topení je lokálními topidly na tuhá paliva, teplou vodu zajišťuje el. bojler (jen pro přízemí). Vstup do objektu je ze zahrady do centrální chodby. V přízemí je kuchyně, tři obytné místnosti, spíž, WC a koupelna s WC (ta je potřeba přestavět) V zadní části je sklepní místnost a zadní vchod do kolny, která je za domem a slouží jako sklad paliva. Z chodby vede dřevěné schodiště do podkroví, kde jsou dvě obytné místnosti s kuchyňským koutem. Z obývacího pokoje je vstup na lodžii ve štítu domu. Zbytek prostoru je půda. Objekt je ve svažitém terénu - uprostřed vlastní zahrady a patří k němu rovná část s kolnou, přístupná z komunikace. Celková výměra je 1900 m², z toho 600 m² rovný terén.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení

