

# ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 16001-643/2022

<b>Zadavatel znaleckého posudku:</b>	REXIM REALITY s.r.o., Radlická 1170/61, 150 00 Praha 5
<b>Číslo jednací:</b>	
<b>Účel znaleckého posudku:</b>	Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely realizace dražby.
<b>Obor, odvětví, specializace:</b>	Obor Ekonomika, Odvětví Ceny a odhady, Specializace nemovitosti.
<b>Adresa předmětu ocenění:</b>	Želetická bez č.p./ev.č., Litoměřice, okres Litoměřice
<b>Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:</b>	17.03.2022
<b>Zpracováno ke dni:</b>	23.03.2022
<b>Zhotovitel:</b>	XP invest, s. r. o. znalecký ústav v oboru Ekonomika, ceny a odhady, nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 17 stran textu včetně titulního listu a 22 stran příloh. Objednateli se předává ve 2. vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 23.03.2022

## **A. Zadání**

### **1. Znalecký úkol - odborná otázka**

Určení obvyklé ceny rodinného domu bez č.p./č.ev. vč. příslušenství a pozemku parc. č. 4905/4 v obci Litoměřice, okres Litoměřice.

### **2. Účel znaleckého posudku**

Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely realizace dražby.

### **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 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**

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, územní plán, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí

### **3. Věrohodnost zdrojů**

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost. V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

## **C. Nález**

### **1. Základní informace**

Název předmětu ocenění:	Rozestavěná stavba, Želetická bez č.p./ev.č, obec Litoměřice
Adresa předmětu ocenění:	Litoměřice, okres Litoměřice
Kraj:	Ústecký kraj
Okres:	Litoměřice
Obec:	Litoměřice
Ulice:	Želetická
Katastrální území:	Litoměřice

## **2. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 17.03.2022. V den prohlídky proběhla celková prohlídka předmětu ocenění. Prohlídka byla za přítomnosti: Milan Kosař. Přístupná byla pouze část objektu, do části podkroví nebyl umožněn přístup (chybí schodiště).

## **3. Vlastnické a evidenční údaje**

### Vlastnické právo

Kosař Milan, Želetická 2186, Předměstí, 41201 Litoměřice

### Nemovitosti:

Rodinný dům bez č.p./č.ev. vč. příslušenství a pozemku parc. č. 4905/4 v obci Litoměřice, okres Litoměřice.

## **4. Dokumentace a skutečnost**

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

## **5. Celkový popis nemovitosti**

Oceňovaný rodinný dům byl postaven jako samostatný objekt a má jedno nadzemní podlaží. Dům nemá podsklepení, není zde půda a disponuje vybudovaným obytným podkrovím. Na základě sdělení osoby přítomné během prohlídky byla výstavba přerušena v roce 2008.

Základy jsou tvořeny z betonu s izolací, konstrukce objektu je cihlová (Porotherm), stěny mají tloušťku 40 cm a stropy jsou keramickobetonové (Porotherm). Střecha rodinného domu je sedlová s vikýři, střešní krytinu tvoří betonová taška a klempířské prvky jsou z části pozinkované. Dům nemá žádné vnější omítky a stavba není zateplena.

Dispoziční řešení nebylo zjištěno, stavba je rozestavěná. Podlahová plocha činí 145 m<sup>2</sup>.

Vnitřní omítky: štukové, chybí. Jsou zde instalována plastová okna s dvojsklem. Obytné prostory jsou orientovány na sever, západ, severovýchod, jihovýchod. V koupelně není žádné vybavení a na WC je závěsná toaleta. V domě nejsou žádné interiérové dveře, nejsou zde instalovány zárubně a vchodové dveře jsou z části plastová s izolačním dvojsklem, z části chybí. Kuchyň je bez vybavení. Objekt nemá instalované osvětlení.

V obytných místnostech je podlaha tvořena cementovým potěrem, v koupelně jsou podlahy tvořeny keramickou dlažbou a v chodbě je keramická dlažba.

V rodinném domě se nenachází další vybavení.

Do objektu je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V (přípojka na cizím pozemku) a dodávky zajišťuje rozvodná síť elektrického proudu. Zdroj vody je místní zdroj na cizím pozemku, odpad je řešen - jímka na cizím pozemku a zemní plyn zde není zaveden. Dům není vytápěn a nejsou instalována topná tělesa. VI.NP provizorní topidlo na TP. Ohřev vody je řešen bojlerem.

Stěny objektu jsou bez vad, střecha je bez vady, okna jsou bez vad, podlahy v objektu jsou bez závad, vybavení objektu je bez vad Rodinný dům je ve výstavbě.

Rozestavěný rodinný dům stojí z převážné většiny na pozemku cizího vlastníka (84 m<sup>2</sup>), který není předmětem ocenění. Na pozemku u objektu se nachází okrasné dřeviny, které jsou umístěny na cizím pozemku, oplocení pozemku je také na cizím pozemku. Sklon pozemku je rovinatý. Přístup k objektu je přes soukromý pozemek cizího subjektu - věcné břemeno ve prospěch majitele oceňovaného objektu není zřízeno a možnost parkování je dobrá - přímo u objektu.

Objekt je postaven na jižním okraji obce a charakter okolí odpovídá neobydlené oblasti. Dostupnost obchodů je úplná - vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody. V místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení a je zde kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. Je zde kompletní 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 blízkosti objektu není zeleň - nutnost dojezdu. Je zde vysoké nebezpečí výskytu povodně (území tzv. 5leté vody). Objekt byl již v minulosti již několikrát zatopen.

V místě je zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávka dálkových spojů ve vzdálenosti dojezdové.

Jsou zde bezproblémové vztahy - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu a dle informací přítomné osoby v okolí domu není zvýšena kriminalita - zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Objekt ve výstavbě, nezkolaudován. V blízkosti objektu se nachází el. rozvodna Litoměřice jih.

Tabulkový popis		
<b>Popis rodinného domu</b>	Typ rodinného domu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Dům byl postaven v roce	2008 (přerušena výstavba)
	Zdroj informace o době výstavby	na základě sdělení přítomné osoby
	Rozsah rekonstrukce domu	
	Základy	betonové izolované
	Konstrukce	Cihlová (Porotherm)
	Stropy	keramickobetonové (Porotherm)
	Tloušťka stěn	40 cm
	Střecha	sedlová s vikýři

	Krytina střechy	betonová taška
	Klempířské prvky	z části pozinkované
	Vnější omítky	chybí
	Vnitřní omítky	štukové, chybí
	Typ oken v domě	plastová s dvojsklem
	Orientace oken obytných místností	sever, západ, severovýchod, jihovýchod
	Vybavení koupelny	chybí
	Toaleta	závěsná toaleta
	Vstupní dveře	z části plastová s izolačním dvojsklem, z části chybí
	Typ zárubní	chybí
	Vnitřní dveře	chybí
	Osvětlovací technika	chybí
	Kuchyňská linka	chybí
	Dispozice RD	nezjištěno, rozestavěná stavba
	Popis místností a rozměry v m <sup>2</sup>	Podlahová plocha činí 145 m <sup>2</sup> .
	Elektrina	230V a 400V (přípojka na cizím pozemku)
	Vodovod	místní zdroj na cizím pozemku
	Svod splašek	jímka na cizím pozemku
	Plynovod	ne
	Řešení vytápění v domě	Chybí, v 1.NP provizorní topidlo na TP
	Topná tělesa	chybí
	Řešení ohřevu vody	bojler
	Podlahy v domě	místnosti: cementový potěr koupelna, WC: keramická dlažba chodba: keramická dlažba
	Popis stavu rodinného domu	ve výstavbě
	Vady rodinného domu	vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad střecha: bez vad zdivo: bez vad
<b>Popis pozemku</b>	Trvalé porosty	okrasné dřeviny na cizím pozemku
	Venkovní stavby	
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	
	Přístupová cesta k objektu	přístup přes soukromý pozemek cizího subjektu - věčné břemeno ve prospěch majitele oceňovaného objektu není zřízeno
<b>Popis okolí</b>	Popis okolí	neobydlená oblast
	Poloha v obci	jižní okraj obce

	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení, v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, kompletní soustava úřadů v blízkém okolí, v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň není v blízkosti objektu - nutnost dojezdu, lokalita s vysokým nebezpečím výskytu povodně (území tzv. 5leté vody)
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávkový dálných spojů v dojezdové vzdálenosti, dobré parkovací možnosti přímo u objektu
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu, dle informací přítomné osoby v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
<b>Věcná břemena</b>	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
<b>Další informace</b>	Objekt ve výstavbě, nezkolaudován. Nemovitost byla v minulosti několikrát zatopena. V blízkosti objektu se nachází el. rozvodna Litoměřice jih.	

## **6. Metoda ocenění**

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 23.03.2022 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 prodeji 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 kalámit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládávaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Pro určení 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 určení 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.

## D. ZNALECKÝ POSUDEK

### I) Ocenění dle platného cenového předpisu

#### Výčet sebraných nebo vytvořených dat

LV: 9703  
Kraj: Ústecký  
Okres: Litoměřice  
Obec: Litoměřice  
Katastrální území: Litoměřice  
Počet obyvatel: 23 623

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1 319,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### Obsah

1. RD\_rozestavěná stavba
2. Pozemek parc.č. 4905/4

#### 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. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
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 s vysokým rizikem povodně (území tzv. 5- leté vody)	I	0,70
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
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:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,784}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,679}$$

### Index polohy

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

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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: Bez zástavby	IV	-0,03
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
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 je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Přístup po nezpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	IV	-0,02
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 - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,790}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,619}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,536}$$

## 1. RD\_rozestavěná stavba

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek: § 13, typ A

Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1. NP	100,00	2,91 m
2.NP	100,00	2,66 m
<b>200,00 m<sup>2</sup></b>		

### Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	1. NP	(100)*(2,91) = 291,00
NP	2.NP	(100)*(1,117) = 111,70
NP	zastřešení	(1/2)*7,48*5,70*2,93 + (1/2)*10,02*4,70*2,93 = 131,45
Obestavěný prostor - celkem:		<b>534,15 m<sup>3</sup></b>

### 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	základová deska s izolací	S	100
2. Zdivo	zděné POROTHERM	S	100
3. Stropy	stropní systém POROTHERM	S	100
4. Střecha	dřevěný krov, sedlová střecha	S	100
5. Krytina	betonová taška	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	10
6. Klempířské konstrukce	chybí	C	90
7. Vnitřní omítky	vápenné štukové	S	25
7. Vnitřní omítky	chybí	C	75
8. Fasádní omítky	chybí	C	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	koupelna, WC	S	2
10. Vnitřní obklady	chybí	C	98
11. Schody	chybí	C	100
12. Dveře	vchodové plastové s izolačním dvojsklem	N	5
12. Dveře	chybí	C	95
13. Okna	plastová s izolačním dvojsklem	N	100
14. Podlahy obytných místností	cementový potěr	P	20
14. Podlahy obytných místností	keramická dlažba	S	4

14. Podlahy obytných místností	chybí	C	76
15. Podlahy ostatních místností	chybí	C	100
16. Vytápění	chybí	C	80
16. Vytápění	kamna na tuhá paliva	P	20
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	chybí	C	100
19. Rozvod vody	plastové trubky	S	100
20. Zdroj teplé vody	bojler	S	100
21. Instalace plynu	chybí	C	100
22. Kanalizace	jímka na cizím pozemku	S	100
23. Vybavení kuchyně	chybí	C	100
24. Vnitřní vybavení	chybí	C	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní	chybí	C	100

#### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	10	1,00	0,09
6. Klempířské konstrukce	C	0,90	90	0,00	0,00
7. Vnitřní omítky	S	5,80	25	1,00	1,45
7. Vnitřní omítky	C	5,80	75	0,00	0,00
8. Fasádní omítky	C	2,80	100	0,00	0,00
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	2	1,00	0,05
10. Vnitřní obklady	C	2,30	98	0,00	0,00
11. Schody	C	1,00	100	0,00	0,00
12. Dveře	N	3,20	5	1,54	0,25
12. Dveře	C	3,20	95	0,00	0,00
13. Okna	N	5,20	100	1,54	8,01
14. Podlahy obytných místností	P	2,20	20	0,46	0,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	4	1,00	0,09
14. Podlahy obytných místností	C	2,20	76	0,00	0,00
15. Podlahy ostatních místností	C	1,00	100	0,00	0,00
16. Vytápění	C	5,20	80	0,00	0,00
16. Vytápění	P	5,20	20	0,46	0,48
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	C	0,50	100	0,00	0,00
24. Vnitřní vybavení	C	4,10	100	0,00	0,00
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30

26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					71,42
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,7142</b>

### 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	S	8,20	100,00	1,00	8,20	11,48	14	175	8,00	0,9184
2. Zdivo	S	21,20	100,00	1,00	21,20	29,68	14	140	10,00	2,9680
3. Stropy	S	7,90	100,00	1,00	7,90	11,06	14	140	10,00	1,1060
4. Střecha	S	7,30	100,00	1,00	7,30	10,22	14	110	12,73	1,3010
5. Krytina	S	3,40	100,00	1,00	3,40	4,76	14	60	23,33	1,1105
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	10,00	1,00	0,09	0,13	14	55	25,45	0,0331
7. Vnitřní omítky	S	5,80	25,00	1,00	1,45	2,03	2	65	3,08	0,0625
10. Vnitřní obklady	S	2,30	2,00	1,00	0,05	0,07	2	40	5,00	0,0035
12. Dveře	N	3,20	5,00	1,54	0,25	0,35	14	65	21,54	0,0754
13. Okna	N	5,20	100,00	1,54	8,01	11,22	14	65	21,54	2,4168
14. Podlahy obytných místností	P	2,20	20,00	0,46	0,20	0,28	2	47	4,26	0,0119
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	4,00	1,00	0,09	0,13	2	47	4,26	0,0055
16. Vytápění	P	5,20	20,00	0,46	0,48	0,67	2	35	5,71	0,0383
17. Elektroinstalace	S	4,30	100,00	1,00	4,30	6,02	14	37	37,84	2,2780
19. Rozvod vody	S	3,20	100,00	1,00	3,20	4,48	14	35	40,00	1,7920
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100,00	1,00	1,90	2,66	2	30	6,67	0,1774
22. Kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	4,34	14	45	31,11	1,3502
25. Záchod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,42	2	45	4,44	0,0186

Opotřebení: **15,7 %**

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 290,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,1200
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,7142
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5310
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>4 868,05</b>
<b>Plná cena:</b> 534,15 m <sup>3</sup> * 4 868,05 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>2 600 268,91 Kč</b>
Koeficient opotřebení: (1- 15,7 % /100)	*	0,843
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>2 192 026,69 Kč</b>
<b>Koeficient pp</b>	*	0,536
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>1 174 926,31 Kč</b>
<b>RD_ rozestavěná stavba - zjištěná cena</b>	=	<b>1 174 926,31 Kč</b>

## 2. Pozemek parc.č. 4905/4

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 0,679$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,790$

### 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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,679 * 1,000 * 0,790 = 0,536$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	1 319,-	0,536		706,98

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	4905/4	16	706,98	11 311,68
Stavební pozemek - celkem				16	<b>11 311,68</b>

**Pozemek parc.č. 4905/4 - zjištěná cena celkem = 11 311,68 Kč**

### Výsledky analýzy dat

1. RD_rozestavěná stavba	1 174 926,- Kč
2. Pozemek parc.č. 4905/4	11 312,- Kč

**Výsledná cena - celkem: 1 186 238,- Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 186 240,- Kč**

slovy: Jedenmilionjednoosmdesátšesttisícdvěstěčtyřicet Kč

## II) Ocenění tržním porovnáním

### Ocenění srovnávací metodou

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 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 stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

### RD\_ rozestavěná stavba, obec Litoměřice

Rodinný dům obec Litoměřice					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
<b>Oceňovaný objekt</b>	Litoměřice, okres Litoměřice	145 m <sup>2</sup> , nezjištěno, rozestavěná stavba, podsklepený: ne	Ve výstavbě	16 m <sup>2</sup>	převážná část stavby na cizím pozemku, vlastní pozemek 16 m <sup>2</sup>
1	Peruc, okres Louny	92 m <sup>2</sup> , Přízemní	Ve výstavbě	814 m <sup>2</sup>	vlastní pozemek
2	Jitřní, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	155 m <sup>2</sup> , Patrový	Velmi dobrý	538 m <sup>2</sup>	vlastní pozemek
3	Radešín, Martiněves, okres Litoměřice	70 m <sup>2</sup> , Přízemní	Velmi dobrý	205 m <sup>2</sup>	vlastní pozemek
4	Malečov, okres Ústí nad Labem	216 m <sup>2</sup> , Patrový	Novostavba	2220 m <sup>2</sup>	vlastní pozemek
5	Mikovice, Kralupy nad Vltavou, okres Mělník	300 m <sup>2</sup> , Patrový	Ve výstavbě	280 m <sup>2</sup>	vlastní pozemek

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> užité plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii 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	38.043,48 Kč	Nepoužit	38.043,48 Kč	1.10	1.04	1.07	1.30	1.30	1.30	2.6893	14.146,24 Kč
2	41.612,90 Kč	Nepoužit	41.612,90 Kč	1.05	1.00	1.30	1.30	1.30	1.30	2.9989	13.876,06 Kč
3	32.714,29 Kč	Nepoužit	32.714,29 Kč	1.10	1.06	1.10	1.30	1.30	1.30	2.8179	11.609,46 Kč
4	24.490,74 Kč	Nepoužit	24.490,74 Kč	1.03	0.98	1.30	1.30	1.30	1.30	2.8829	8.495,17 Kč
5	10.000,00 Kč	Nepoužit	10.000,00 Kč	1.10	0.95	1.05	1.30	1.30	1.30	2.4107	4.148,17 Kč
<b>Celkem průměr</b>											10.455,02 Kč
<b>Minimum</b>											4.148,17 Kč
<b>Maximum</b>											14.146,24 Kč
<b>Směrodatná odchylka - s</b>											4.191,62 Kč
<b>Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s</b>											6.263,40 Kč
<b>Pravděpodobná horní hranice - průměr + s</b>											14.646,64 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											

Komentář k nemovitosti č. 1: Srovnávaná nemovitost má lepší polohu, menší velikost, vlastní větší pozemek, stav objektu lepší, rovinatý pozemek, bezproblémový přístup k objektu, zóna 1 se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy. Z těchto důvodů je koeficient úpravy větší než 2.

Komentář k nemovitosti č. 2: Srovnávaná nemovitost má mírně lepší polohu, obdobnou velikost, pozemek větší a vlastní, stav objektu lepší, rovinatý pozemek, bezproblémový přístup k objektu, zóna 1 se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy. Z těchto důvodů je koeficient úpravy větší než 2.

Komentář k nemovitosti č. 3: Srovnávaná nemovitost má lepší polohu, menší velikost, vlastní a větší pozemek, stav objektu mírně lepší, rovinatý pozemek, bezproblémový přístup k objektu, zóna 1 se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy. Z těchto důvodů je koeficient úpravy větší než 2.

Komentář k nemovitosti č. 4: Srovnávaná nemovitost má mírně lepší polohu, větší velikost, vlastní a větší pozemek, stav objektu lepší, rovinatý pozemek, bezproblémový přístup k objektu, zóna 1 se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy. Z těchto důvodů je koeficient úpravy větší než 2.

Komentář k nemovitosti č. 5: Srovnávaná nemovitost má lepší polohu, větší velikost, vlastní a větší pozemek, stav objektu obdobný, rovinatý pozemek, bezproblémový přístup k objektu, zóna 1 se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy. Z těchto důvodů je koeficient úpravy větší než 2.

Koeficient K6 zohledňuje přístup k objektu a povodňové riziko.

#### **Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:**

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

10.455,02 Kč/m<sup>2</sup>

\*

145,00 m<sup>2</sup>

= 1.515.978 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

**1.516.000,-- Kč**

## **E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:**

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

**1.186.240,-- Kč**

II) Ocenění tržním porovnáním

Výsledek dle srovnávací metody

**1.516.000,-- Kč**

**Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro určení 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 cenami.

## **F. ZÁVĚR:**

**Znalecký úkol:** Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely realizace dražby.

**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**

**1.516.000 Kč**

Slovy: jedenmilionpětsetšestnácttisíc korun



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 oboru Ekonomika, ceny a odhady, nemovitosti,  
Ing. Markéta Toboříková Pištorová, MBA, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
Tel.: +420737858334  
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 23. 03. 2022



.....  
Ing. Markéta T. Pištorová, MBA

.....  
Martin Málek

.....  
Ing. Zdeněk Mazáček

**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 16001-643/2022 znaleckého deníku.

## H. Seznam příloh

výpis z katastru nemovitostí, ortofoto mapa, fotodokumentace předmětu ocenění, výřez z územního plánu, srovnávané nemovitosti, výřez z povodňové mapy

## I. Přílohy

### Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ					
prokazující stav evidovaný k datu 10.02.2022 07:15:02					
Okres: CZ0423 Litoměřice			Obec: 564567 Litoměřice		
Kat.území: 685429 Litoměřice			List vlastnictví: 9703		
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě					
A	Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor		Podíl	
Vlastnické právo					
Kosař Milan, Želetická 2186, Předměstí, 41201 Litoměřice 780316/2675					
B	Nemovitosti				
Pozemky					
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití		Způsob ochrany
4905/4		16 zastavěná plocha a nádvoří			
Na pozemku stojí stavba: rozestav.					
Stavby					
Typ stavby	Část obce, č. budovy	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany	
rozestav.			4903/5, LV 3252 4905/4	ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rez ervace,nem.nár.kult.pam	
B1	Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu				
C	Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů				
Typ vztahu					
o Zástavní právo smluvní					
dle úvěrové smlouvy číslo 51-1002924500/8060 do výše 2.100.000,-Kč a na budoucí pohledávky do výše 1.260.000,-Kč, vzniklé do 31.12.2039					
Oprávnění pro					
Reticulum Recovery, a.s., Sokolovská 394/17, Karlín, 18600 Praha 8, RČ/IČO: 27923568					
Povinnost k					
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 25.11.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.11.2009.					
V-7777/2009-506					
Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 06.12.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.01.2019 08:46:27. Zápis					
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, kód: 506.					
strana 1					

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 10.02.2022 07:15:02

Okres: CZ0423 Litoměřice Obec: 564567 Litoměřice  
Kat.území: 685429 Litoměřice List vlastnictví: 9703  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

proveden dne 18.02.2019.

V-726/2019-506

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu  
ve výši 20.958,91 Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

MONETA Money Bank, a.s., Vyskočilova 1442/1b, Michle,  
14000 Praha 4, RČ/IČO: 25672720

Povinnost k

Parcela: 4905/4

Stavba: rozestav. na parc. 4903/5, 4905/4

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti  
Exekutorského úřadu Praha 9 085 EX-12179/2013 -22 ze dne 27.02.2014. Právní  
účinky zápisu k okamžiku 27.02.2014 15:34:03. Zápis proveden dne 03.04.2014.

V-1682/2014-506

Pořadí k 27.02.2014 15:34

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Milan Suchánek, Pod Pekárnami 245/10  
190 00 Praha 9

Povinnost k

Kosař Milan, Želetická 2186, Předměstí, 41201  
KOSAR MILAN, ŽELETICKÁ 2186, PŘEDMĚSTÍ, 41201  
Litoměřice, RČ/IČO: 780316/2675

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 085 EX 6457/14-17 k 31 EXE-  
7175/2014 13 ze dne 02.07.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.07.2014  
19:41:13. Zápis proveden dne 09.07.2014; uloženo na prac. Praha

Z-42889/2014-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 4905/4

Stavba: rozestav. na parc. 4903/5, 4905/4

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, kód: 506.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.02.2022 07:15:02

Okres: CZ0423 Litoměřice Obec: 564567 Litoměřice  
Kat.území: 685429 Litoměřice List vlastnictví: 9703

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha 9, 085 EX-6457/2014 -19 ze dne 02.07.2014. Právní moc ke dni 26.08.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.07.2014 19:41:07. Zápis proveden dne 15.07.2014; uloženo na prac. Litoměřice

Z-7028/2014-506

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorského úřadu Praha 9, 085 EX-6457/2014 -19 ze dne 26.08.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.01.2017 18:41:25. Zápis proveden dne 24.01.2017; uloženo na prac. Litoměřice

Z-399/2017-506

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Povinnost k

Kosař Milan, Želetická 2186, Předměstí, 41201  
Litoměřice, RČ/IČO: 780316/2675

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajského soudu v Ústí nad Labem KSUL70INS-10179/2017 -A-10 ze dne 13.06.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.06.2017 08:27:46. Zápis proveden dne 15.06.2017; uloženo na prac. Litoměřice

Z-5878/2017-506

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Rozhodnutí stavebního úřadu o umístění stavby (§ 79 zákona č. 183/2006 Sb.) MěÚ v Litoměřicích č.j.-0020781/2008 ze dne 01.08.2008. Právní moc ke dni 03.09.2008.

Z-1461/2009-506

Pro: Kosař Milan, Želetická 2186, Předměstí, 41201 Litoměřice RČ/IČO: 780316/2675

o Smlouva kupní ze dne 12.10.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.10.2009.

V-6685/2009-506

Pro: Kosař Milan, Želetická 2186, Předměstí, 41201 Litoměřice RČ/IČO: 780316/2675

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, kód: 506.

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD  
Vyhotoveno dálkovým přístupem

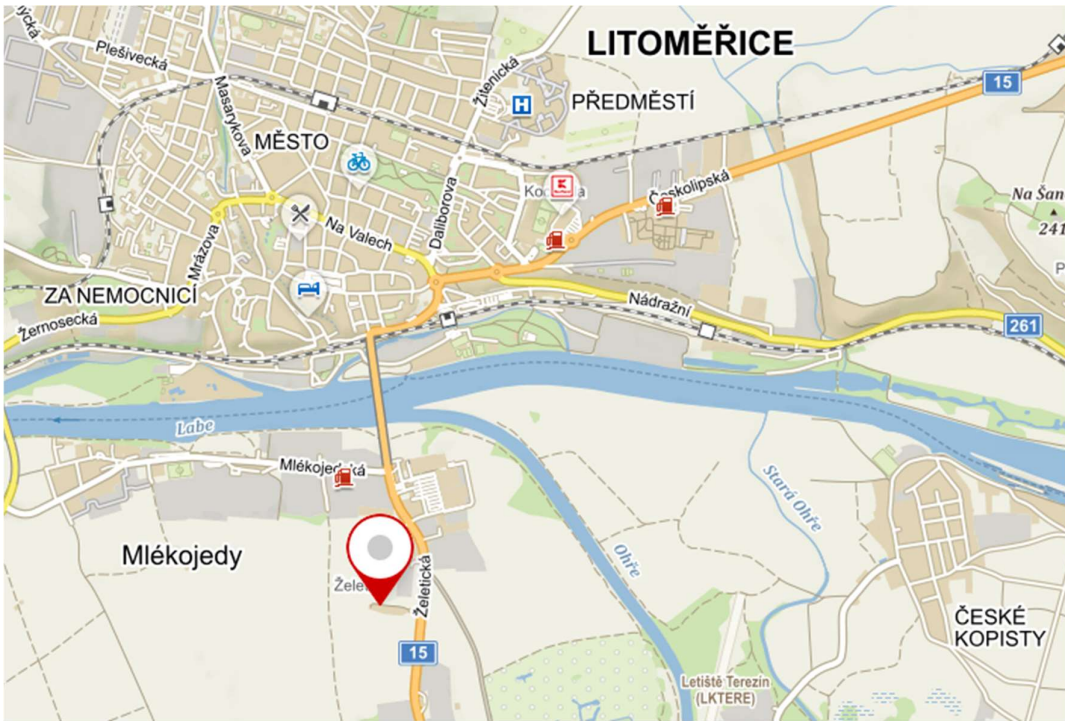
Vyhotoveno: 10.02.2022 07:35:07

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

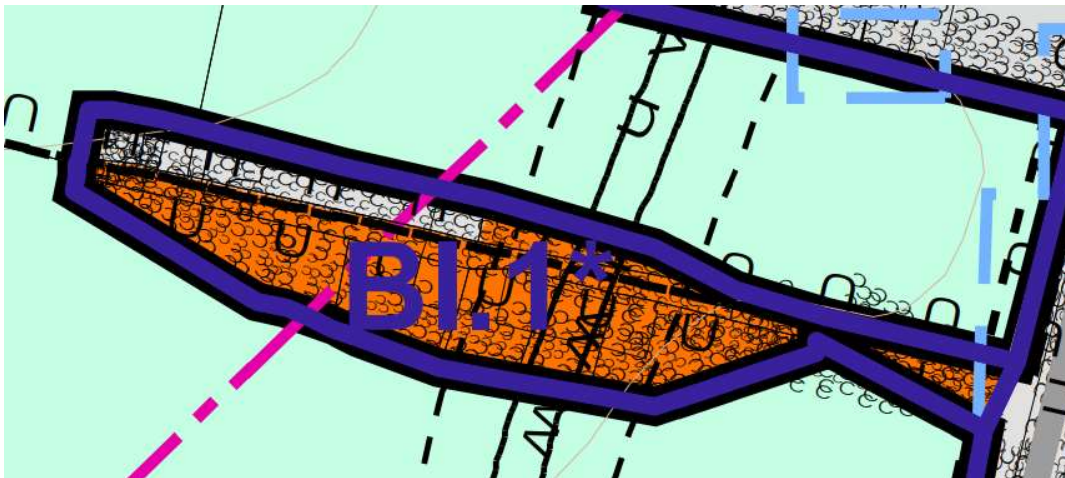


**Ortofoto mapa**





**Územní plán obce Litoměřice (výřez z územního plánu)**



BI.1 - bydlení individuální v rodinných domech - specifické



DI - dopravní infrastruktura



silnice I. třídy



silnice II. třídy



silnice III. třídy



hranice zastavěného území obce k datu 08. 2008

stav



stav

rezerva



hranice ploch s rozdílným způsobem využití

\* plochy označené za kódem regulativu hvězdičkou jsou plochy v záplavovém území Q100, tj. území, ve kterém je nutno kromě regulativů stanovených územním plánem respektovat požadavky zákona č. 254/2001 Sb. (vodní zákon) v platném znění, resp. podmínky správy povodí.

## BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ V RODINNÝCH DOMECH – SPECIFICKÉ BL.1

### a) využití plochy

#### Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech (izolovaných, dvojdomech, řadových domech) v dosahu rušivých vlivů (ochranná pásma dopravních, technických, nebo výrobních staveb; v blízkosti sportovišť, ...apod.),
- oplocené zahrady u domů s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou,
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci,

#### Přípustné využití:

- maloobchod (do 150 m<sup>2</sup> prodejní plochy),
  - penziony pro přechodné ubytování
  - lokální služby obyvatelům,
  - lokální zařízení sociálních služeb,
  - zdravotní zařízení (ordinace),
  - lokální sportovní a relaxační zařízení,
  - stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely,
  - nezbytná technická vybavenost,
  - parkoviště a garáže osobních automobilů pro potřebu zóny.

#### Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím;
- stavby a zařízení, které v důsledku provozovaných činností překračují stanovené limity zatížení okolí hlukem, prachem, exhalacemi nebo organoleptickým pachem – a to i druhotně např. vyvolanou nákladní dopravou;

#### Podmínky:

- přípustná zařízení a služby jsou lokálního významu;
- u obslužných zařízení je nutné řešit parkování vozidel na vlastním nebo k tomu účelu určeném pozemku;
- obytné a ubytovací objekty v dosahu rušivých vlivů (případně jejich pozemky) opatří vlastníkem (dle závěrů řízení s KHS) vhodnými protihlukovými stavebními úpravami;

### b) prostorové uspořádání

*Individuální rodinné domy, izolované, dvojdomy, řadové domy... o max. 2 nadzemních*

*podlažích s využitelným podkrovím. Objemové a architektonické ztvárnění objektů bude řešeno s ohledem na kontext okolní zástavby. U novostaveb je podmínkou garáž v objektu nebo na vlastním pozemku. Vybavení parteru: mobiliář pro relaxaci, dětská hřiště, sportoviště (veřejná nekrytá).*

**KZ = 0,55 / 0,65 z výměry pozemku do 800m<sup>2</sup>, resp. 0,60 / 0,70 z výměry pozemku nad 800m<sup>2</sup>**



## Zpráva o riziku povodně

Parcela	Kraj: Ústecký kraj Okres: Litoměřice Obec: Litoměřice	Katastrální území: Litoměřice Parcela: 4905/4 Typ parcely: Pozemková
---------	---	--

### Riziková zóna pro vybranou parcelu

**Zóna 4** zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

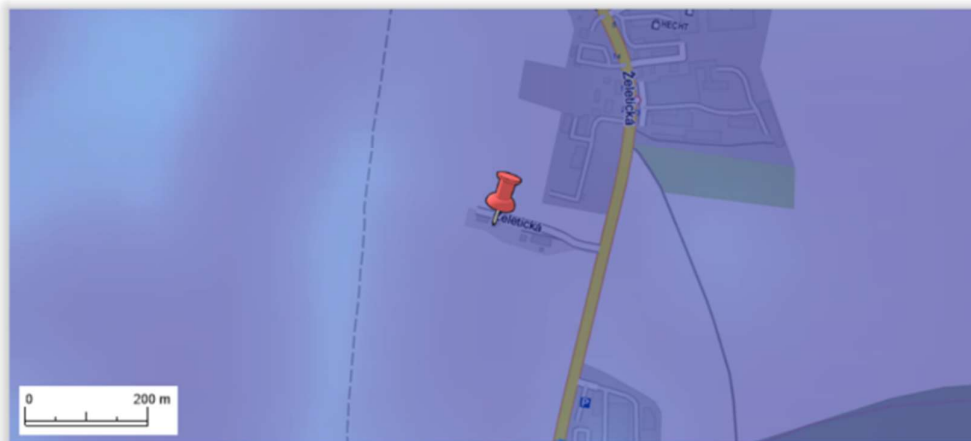
### Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -756347 Y: -992386

Souřadnice GPS: N: 50°31'17,2" E: 14°8'5,38"

Kód parcely 2074137506 (dle registru RÚIAN)

Přesnost: parcela byla zaměřena s přesností na definiční bod



Copyright © 2022 CEDA Maps a. s.

### Vysvětlivky pojmů

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodní:

- Zóna 1** – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
- Zóna 2** – zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
- Zóna 3** – zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
- Zóna 4** – zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Souřadnice S-JTSK (Systém jednotné trigonometrické sítě katastrální) - geodetický souřadnicový systém používaný v ČR  
Kód parcely - předávací kód parcely dle registru RÚIAN

## Pořízená fotodokumentace





## Srovnávané nemovitosti

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace

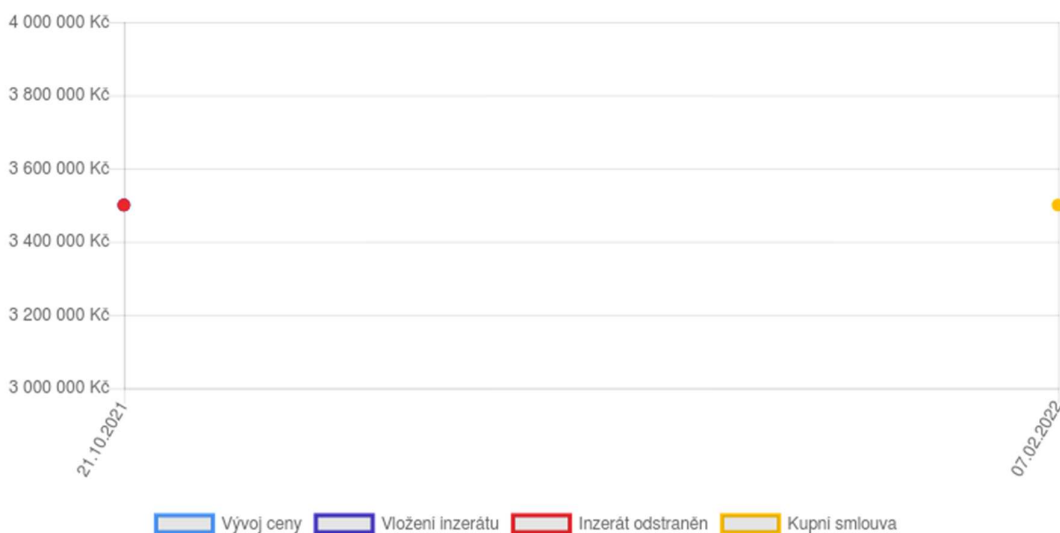


**Prodej, Rodinný dům, 92 m<sup>2</sup>, Peruc, okres Louny**

**Celková cena: 3.500.000 Kč**

**Adresa: Peruc, okres Louny**

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



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

<b>Adresa</b>	Peruc, okres Louny	<b>Počet nadzemních podlaží</b>	1
<b>Cena</b>	3 500 000 Kč	<b>Stav objektu</b>	Ve výstavbě
<b>Poznámka k ceně</b>	3 500 000 Kč za nemovitost	<b>Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>)</b>	114
<b>Plocha pozemku (m<sup>2</sup>)</b>	814	<b>Plocha užitná</b>	92
<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová	<b>Elektrina</b>	230V
<b>Typ domu</b>	Přízemní	<b>Umístění objektu</b>	Okraj obce

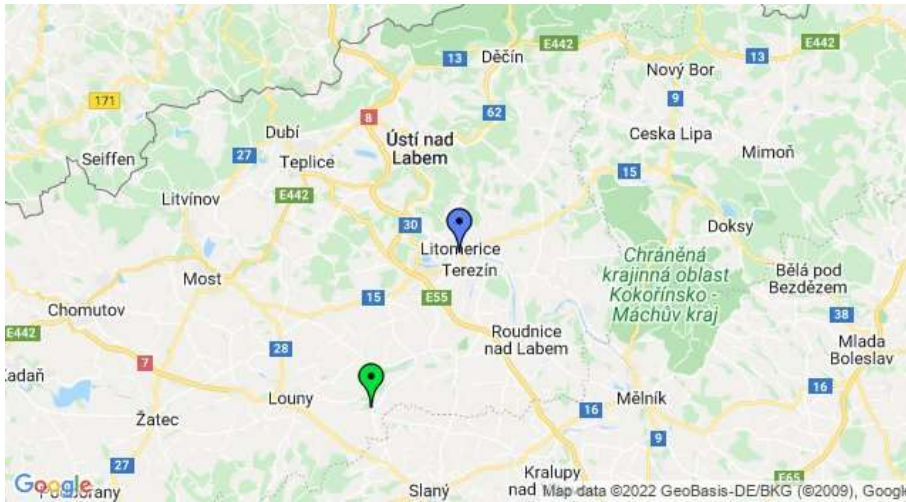
## Slovní popis

Nabízíme k prodeji přízemní rodinný dům 4+kk v hrubé stavbě v projektu “Rezidence u Potoka”. Projekt domu předpokládá umístění prosvětleného obývacího pokoje s přípravou pro krb, jídelnou a komfortní kuchyni se spíží, prostorných 3 ložnic, koupelny s WC a samostatné toalety. Dům s minimem vnitřních nosných stěn a sloupů, je již zastřešen, má okna a vchodové dveře. Fotografie interiéru jsou pouze ilustrační. “Rezidence u Potoka” je projekt, určený pro komfortní bydlení. Na stavbě jsou použity pouze léty osvědčené tradiční stavební materiály: cihly Protherm, střešní tašky KM Beta apod. I to je důvod, že naše domy splňují podmínky pro přidělení energetického štítku B. Domy jsou nabízeny ve dvou dispozicích: 4+kk a 5+kk se zastavěnou plochou od 81m<sup>2</sup> do 142m<sup>2</sup> a celkovou podlahovou plochou od 92m<sup>2</sup> do 125m<sup>2</sup>. V tomto projektu již 9 z 15 domů jsou v rezervaci nebo realizovány. Telce je velmi atraktivní lokalitou na rozhraní Středočeského a Ústeckého kraje. Do Prahy autem 25 min, na Václavské náměstí - 45 min, Vlak Telce- Kralupy nad Vltavou-Praha hl. nádraží cca 1.5 hod.

## 4. Fotodokumentace



## 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace

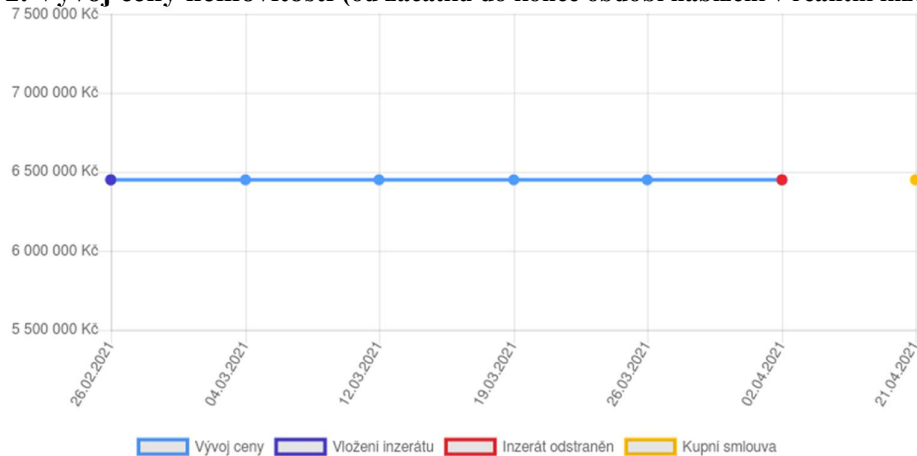


**Prodej, Rodinný dům, 155 m<sup>2</sup>, Jitřní č.p. 69, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem**

**Celková cena: 6.450.000 Kč**

**Adresa: Jitřní, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem**

### 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)

<b>Adresa</b>	Jitřní, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	<b>Typ domu</b>	Patrový
<b>Cena dle kupní smlouvy</b>	6 450 000 Kč	<b>Stav objektu</b>	Velmi dobrý
<b>Kupní smlouva podepsaná dne</b>	21.04.2021	<b>Zastavěná plocha (m2)</b>	95
<b>Číslo řízení</b>	V-2937/2021-510	<b>Plocha užitná</b>	155
<b>Poznámka k ceně</b>	6 450 000 Kč za nemovitost, včetně provize	<b>Podlahová plocha</b>	155
<b>Plocha pozemku (m2)</b>	538	<b>Voda</b>	Vodovod
<b>Konstrukce budovy</b>	Smíšená	<b>Odpad</b>	Septik

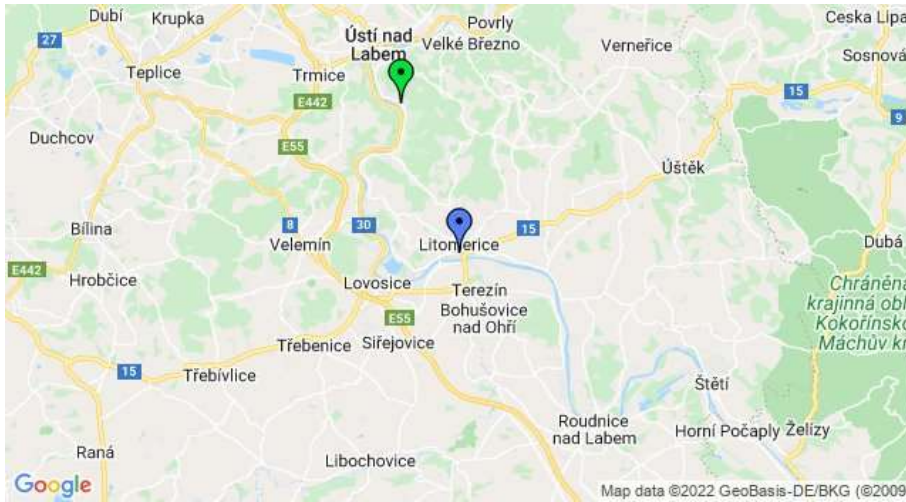
### Slovní popis

Upozornění: Tato nabídka je rezervována konkrétním zájemcem a v rezervační lhůtě není k dispozici! Nabízíme vám rodinný dům o dispozici 3+1 po precizní rekonstrukci se zahradou, terasou a prostorným sklepem kde je možnost různého využití například sauna nebo herna. Dům se nachází ve vyhledávané lokalitě s veškerou občanskou vybaveností. Lze financovat Hypoúvěrem např. s použitím vlastních zdrojů 1 290 000,- Kč a měsíční splátkou 19 047,- Kč se splatností 30 let. Volejte naše call centrum v době 9 - 19 hodin. Nepřijaté hovory budou vyřízeny v nejbližší době. Při komunikaci s námi uvádějte, prosím, číslo zakázky.

### 4. Fotodokumentace



## 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace



**Prodej, Rodinný dům, 70 m<sup>2</sup>, Radešín, Martiněves, okres Litoměřice**

**Celková cena: 2.290.000 Kč**

**Adresa: Radešín, Martiněves, okres Litoměřice**

### 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)

<b>Adresa</b>	Radešín, Martiněves, okres Litoměřice	<b>Typ domu</b>	Přízemní
<b>Cena dle kupní smlouvy</b>	2 290 000 Kč	<b>Stav objektu</b>	Velmi dobrý
<b>Kupní smlouva podepsaná dne</b>	04.11.2021	<b>Zastavěná plocha (m2)</b>	70
<b>Číslo řízení</b>	V-11366/2021-506	<b>Plocha užitná</b>	70
<b>Poznámka k ceně</b>	2 290 000 Kč za nemovitost, včetně provize	<b>Elektřina</b>	230V
<b>Plocha pozemku (m2)</b>	205	<b>Odpad</b>	Veřejná kanalizace
<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová	<b>Umístění objektu</b>	Centrum obce

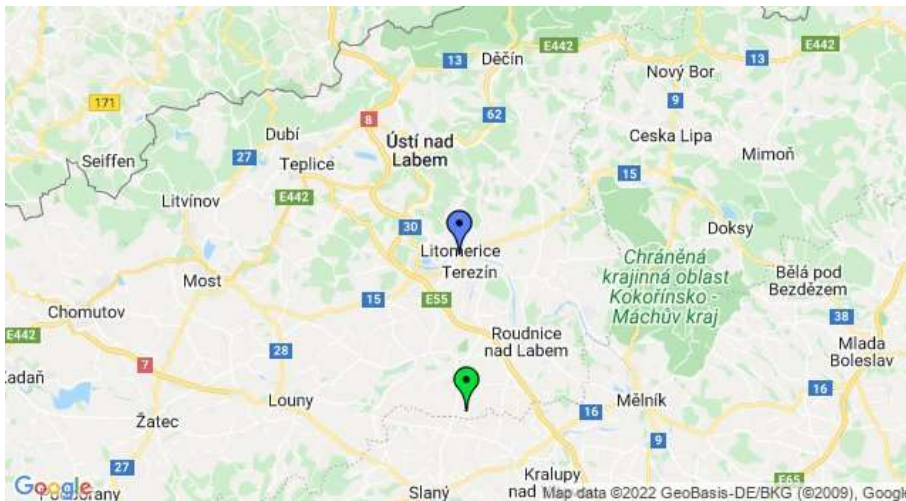
### Slovní popis

Dovolujeme si nabídnout k prodeji hrubou stavbu rodinného domu ve výstavbě včetně rozvedených inženýrských sítí o dispozici 3+kk, zastavěná plocha 70m<sup>2</sup> na pozemku o rozloze 205m<sup>2</sup> v centru obce Radešín u Martiněvse nedaleko Roudnice nad Labem. Rodinný dům je jednopodlažní, nepodsklepený, obdélníkového tvaru. Použité obvodové zdivo domu Ytong, včetně oken, vstupních dveří, krovu, střešní krytiny a fasády. V domě je rozvedena voda, elektřina, kanalizace, vylitá podlaha Anhydritem a zateplena. Energetická náročnost budovy třída B. V obci je k dispozici obchod, restaurace, autobusová zastávka. Kompletní občanská vybavenost dostupná v nedaleké Roudnici nad Labem. Volný po dohodě. Financování nemovitosti pro Vás zajistíme. Výhodné úrokové sazby, maximální rychlost při vyřízení úvěru. Pro více informací neváhejte kontaktovat makléře.

### 4. Fotodokumentace



## 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

#### 1. Identifikace

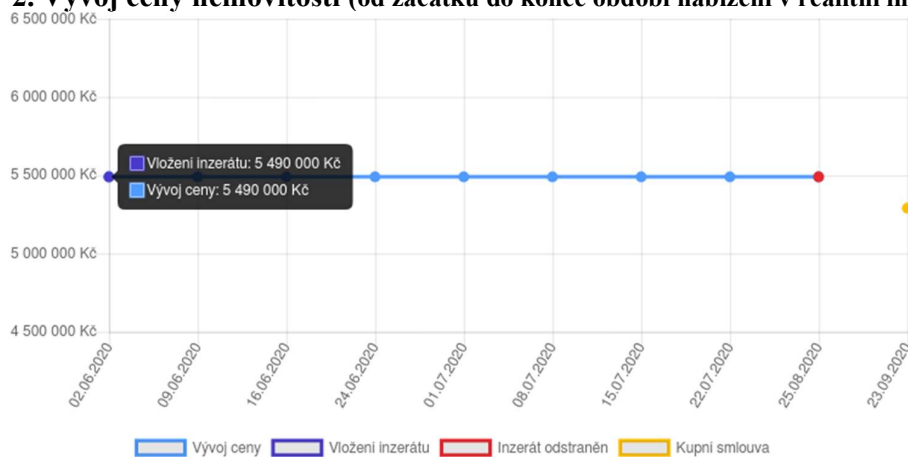


**Prodej, Rodinný dům, 216 m<sup>2</sup>, Malečov  
č.p. 101, okres Ústí nad Labem**

**Celková cena: 5.290.000 Kč**

**Adresa: Malečov, okres Ústí nad Labem**

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



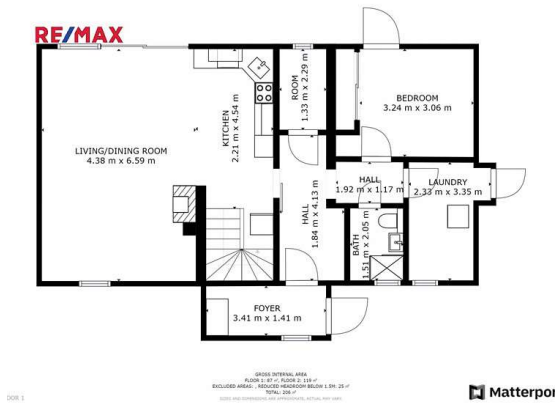
### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

<b>Adresa</b>	Malečov, okres Ústí nad Labem	<b>Počet nadzemních podlaží</b>	2
<b>Cena dle kupní smlouvy</b>	5 290 000 Kč	<b>Stav objektu</b>	Novostavba
<b>Kupní smlouva podepsaná dne</b>	23.09.2020	<b>Zastavěná plocha (m2)</b>	168
<b>Číslo řízení</b>	V-5413/2020-510	<b>Plocha užitná</b>	216
<b>Poznámka k ceně</b>	5 490 000 Kč za nemovitost	<b>Voda</b>	Vodovod
<b>Plocha pozemku (m2)</b>	2220	<b>Odpad</b>	Septik
<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová	<b>Umístění objektu</b>	Klidná část obce
<b>Typ domu</b>	Patrový		

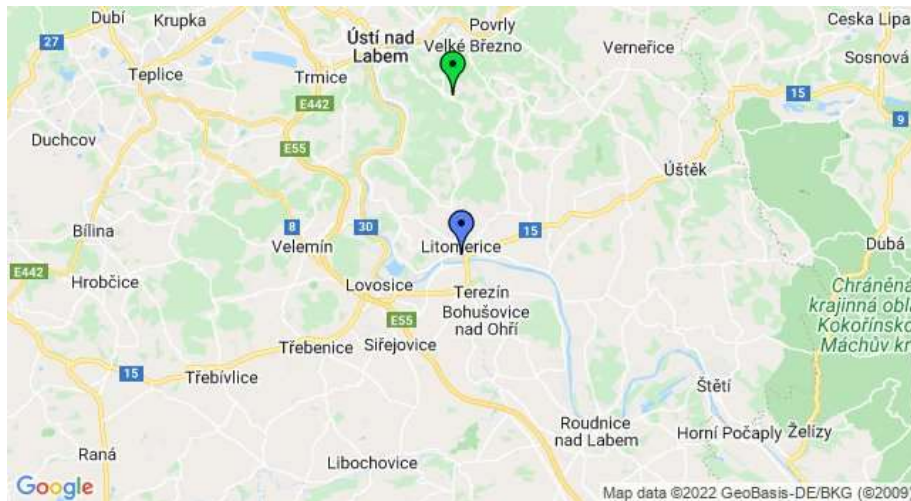
#### Slovní popis

Nabízíme k prodeji novostavbu o dispozici 5+kk s technickou místností a dvěma komorami. Součástí domu je i nadstandardně prostorná dvougaráž, která má možnost obytného patra. Celková výměra pozemku bude cca 2220 m<sup>2</sup>, která vznikne připojením sousedního pozemku na základě geometrického plánu. Současná výměra pozemku je 1425 m<sup>2</sup>. V celém domě jsou použity kvalitní materiály a bylo zde dbáno na praktičnost a funkčnost. Přízemí domu dominuje obývací pokoj s křbovými kamny, kuchyní a prosklenou stěnou, která zároveň slouží jako vstup na zahradu. Dále se zde nachází pokoj se samostatným vstupem na zahradu, komora, koupelna s wc a technická místnost. Z tohoto podlaží je vstup přímo do garáže. V prvním podlaží se nachází centrální otevřená chodba se vstupy do každého pokoje, hlavní koupelny a zároveň je zde vstup do otevřeného podkrovního prostoru nad garáží. Tento prostor lze využít jako další nadstandardně velký pokoj nebo např. jako pracovna, studio nebo ateliér. Vytápění je řešeno ústředním topením, které je ohříváno elektrickým kotlem. Křbová kamna jsou napojena na výměník a zajišťují tak sekundární ohřev vody pro vytápění a vodu v boileru. V celém domě jsou použita okna, která mají výplň z trojskla a dokonale tak tepelně a zvukově izolují. Malečov je oblíbená obec, vzdálena 7 km od Ústí nad Labem a nabízí veškerou občanskou vybavenost. Je zde i školka a škola s prvním stupněm základní školy, dětské a fotbalové hřiště. Dopravu zajišťuje pravidelná autobusová linka. Na kraji obce je i oblíbený lyžařský vlek s restaurací. Okolí Malečova je známou turistickou oblastí a je zde i nově vybudovaná rozhledna. Nepřehlédněte virtuální a video prohlídku této nemovitosti. Financování hypotečním úvěrem Vám zajistíme zdarma. Pro sjednání prohlídky nás kontaktujte.

## 4. Fotodokumentace



## 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

### 1. Identifikace



**Prodej, Rodinný dům, 300 m<sup>2</sup>,  
Mikovice, Kralupy nad Vltavou, okres  
Mělník**

**Celková cena: 3.000.000 Kč**

**Adresa: Mikovice, Kralupy nad Vltavou,  
okres Mělník**

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



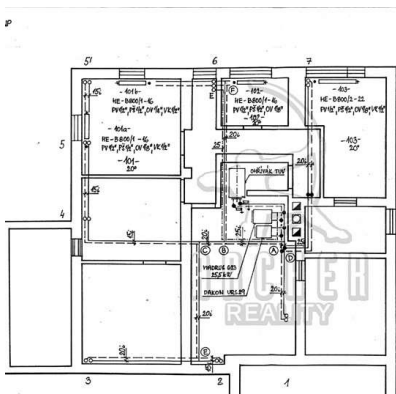
### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

<b>Adresa</b>	Mikovice, Kralupy nad Vltavou, okres Mělník	<b>Stav objektu</b>	Ve výstavbě
<b>Cena dle kupní smlouvy</b>	3 000 000 Kč	<b>Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>)</b>	120
<b>Kupní smlouva podepsaná dne</b>	24.03.2021	<b>Plocha užitná</b>	470
<b>Číslo řízení</b>	V-2429/2021-206	<b>Podlahová plocha</b>	300
<b>Poznámka k ceně</b>	4 070 000 Kč za nemovitost, včetně provize	<b>Voda</b>	Vodovod
<b>Plocha pozemku (m<sup>2</sup>)</b>	280	<b>Plyn</b>	Plynovod
<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová	<b>Umístění objektu</b>	Klidná část obce
<b>Typ domu</b>	Patrový		

## Slovní popis

Nabízíme k prodeji RD/T/G/S, s podlahovou plochou 350 m<sup>2</sup>, 70 m<sup>2</sup> terasa, 25 m<sup>2</sup> garáž, 100 m<sup>2</sup> sklep, Kralupy nad Vltavou - Mikovice (okres Mělník), ul. Slunná. Hrubá stavba rodinného domu se nachází v klidné a tiché ulici Kralup nad Vltavou - Mikovic s výhledem na Růžové údolí. Všechny sítě na pozemku, kvalitně a s rozmyslem postavena hrubá stavba domu včetně střechy. Dispozice - sklep bez příček, v přízemí 2+kk a dvougaráž, patro 3+1, podkroví volné. Jsou provedené rozvody odpadů + vody + el., omítky cca 40%, dřevěná okna dvojsklo + trojsklo, hotové a částečně funkční přípojky kanalizace + voda + el. + síťový kabel, plyn na pozemku. Do každé ze čtyř místností v patře je připraven průduch vedoucí ze suterénu, který je možné využít na přívod čerstvého – v létě chladného a v zimě ohřátého vzduchu. Více průduchů v každém komínu umožňuje jednak odvětrání různých míst suterénu, garáže, koupelen, kuchyně i podkroví, a také vytápění i několika různými zdroji, v projektu je kotel na pevná paliva, plyn i tepelné čerpadlo. Dobrá dopravní dostupnost, vlaková zastávka 1,2 km, vlakem Praha Masarykovo nádraží 34 min., v okolí veškerá občanská vybavenost. Na tuto nemovitost Vám pomůžeme zajistit financování s nejnižší úrokovou sazbou. Doporučujeme prohlídku. Třída G - Mimořádně nevhodná – Energetický štítek budovy (PENB) nebyl dodán.

## 4. Fotodokumentace



## 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost