

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 17237-1879/2022

Zadavatel znaleckého posudku:	ADL Insolvence, v.o.s. insolvenční správce dlužníka Jiří Kosar Želetická 2186, 412 01 Litoměřice - Předmětí
Číslo jednací:	KSUL 85 INS 8992/2022
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Obor Ekonomika, Odvětví Ceny a odhady, Specializace nemovitosti.
Adresa předmětu ocenění:	Želetická č.p. 2186, Litoměřice, okres Litoměřice
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	06.09.2022
Zpracováno ke dni:	06.09.2022
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 17 stran textu včetně titulního listu a 24 stran příloh.
Objednateli se předává v 1 vyhotovení.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 18.09.2022

A. Zadání

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 2186 vč. příslušenství a pozemku parc. č. 4903/3, 4904 v obci Litoměřice, okres Litoměřice, katastrální území Litoměřice.

2. Účel znaleckého posudku

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

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

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

B. Výčet podkladů

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a 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, částečná stavební dokumentace

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:	Rodinný dům č.2186, obec Litoměřice
Adresa předmětu ocenění:	Želetická č.p. 2186, 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 06.09.2022. V den prohlídky proběhla celková prohlídka předmětu ocenění. Prohlídka byla za přítomnosti: Milan Kosař.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Kosař Jiří, Želetická 2186, Předměstí, 41201 Litoměřice

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 2186 vč. příslušenství a pozemku parc. č. 4903/3, 4904 v obci Litoměřice, okres Litoměřice, katastrální území Litoměřice.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt a má jedno nadzemní podlaží. Dům je částečně podsklepený, není zde půda a obytné podkroví není vybudované. Zdroj informace o době výstavby: na základě sdělení majitele nemovitosti, rok výstavby: 1990. Dle sdělení majitele nemovitosti proběhla v roce 2020 částečná rekonstrukce objektu (rozsah zpracovateli posudku nebyl sdělen, předpoklad je rekonstrukce obytných místností- podlahy, vnitřní povrchy, část rozvodů IS vč. části topných těles, část vnějších povrchů vč. zateplení, okna, vnitřní a vchodové dveře). Koupelna, WC, garáž, dílna, kotelna, vybavení kuchyně je pravděpodobně původní.

Základy jsou betonové izolované, objekt je cihlové konstrukce, tloušťka stěn je 30-40 cm a stropy jsou železobetonové montované. Střecha je rovná a pultová, střešní krytinu tvoří betonová taška, plechová pozinkovaná krytina a klempířské prvky jsou pozinkované, plechové. Vnější omítky objektu: vápenocementové, štukové, z části chybí a zateplení pláště - částečně polystyrenem.

Dispozičně je dům 4+1. V domě se nachází dílna o výměře 24,80 m², ložnice o výměře 17,34 m², chodba o výměře 35,25 m², koupelna o výměře 2,96 m², kotelna o výměře 8,04 m², WC o výměře 1,60 m², chodba o výměře 3,16 m², kuchyně o výměře 7,48 m², pokoj o výměře 12,98 m², pokoj o výměře 12,73 m², obývací pokoj o výměře 11,84 m², spíž o výměře 17,50 m², sklep o výměře 29,08 m², garáž o výměře 24,58 m², místnost o výměře 11,25 m². Podlahová plocha činí 155,68 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí 220,59 m².

Vnitřní omítky: vápenocementové, štukové, chybí. Jsou zde použita plastová okna s dvojsklem, příslušenství oken chybí. Obytné prostory jsou orientovány na sever, jih, západ. V koupelně se nachází sprchový kout, umyvadlo a WC je vybaveno klasickou toaletou. Jsou zde použity tyto dveře: dýhované prosklené, dýhované plné, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou plastové. Vybavení kuchyně: kuchyňská linka bez

vestavěných spotřebičů, elektrický sporák. V domě je použita tato osvětlovací technika: lustry, bodová svítidla, chybí.

V obytných místnostech je laminátová plovoucí podlaha, v kuchyni jsou podlahy tvořeny keramickou dlažbou, koupelna má na podlaze keramickou dlažbu a v chodbě je keramická dlažba. Ostatní místnosti mají na podlaze cementový potěr.

V rodinném domě se nenachází další vybavení.

V domě je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V a je připojen k rozvodné síti elektrického proudu. Objekt je připojen na vodovodní řad, odpady jsou svedeny do jímky a zemní plyn není zaveden. Dům je vytápěn kotlem na TP a topná tělesa tvoří závěsné radiátory. V domě je pro ohřev vody využíván bojler.

Stěny jsou bez vad, střecha je bez vady, okna v objektu jsou bez vad, podlahy jsou bez vad, vybavení objektu je bez vad a v objektu jsou rozvody bez vad. Rodinný dům je v dobrém stavu.

Pozemek, který náleží k objektu, je bez porostů, jako oplocení pozemku byl použit dřevěný plot, dřevěný plot s podezdívkou. Sklon pozemku je rovinatý. Přístup k domu je přes soukromý pozemek cizího subjektu - věcné břemeno ve prospěch majitele oceňovaného objektu není zřízeno a je zde možnost parkování na pozemku parc.č. 4905/3 tvořící jednotný funkční celek s RD. K objektu náleží zahradní domek na sousedním pozemku parc.č. 4905/3 a 4906/4. Hlavní přístup na pozemek a do objektu je z pozemku parc.č. 4905/3, který je ve vlastnictví jiného majitele a který zároveň slouží jako zahrada rodinného domu a přístupová cesta k pozemkům parc.č. 4903/1, 4903/5. Část objektu umístěna na pozemku parc.č. 4910/20 také ve vlastnictví jiného majitele.

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).

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.

Nemovitost byla v minulosti několikrát zatopena. V blízkosti objektu se nachází el. rozvodna Litoměřice jih.

Tabulkový popis					
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt			
	Počet nadzemních podlaží	1			
	Dům byl postaven v roce	1990			
	Zdroj informace o době výstavby	na základě sdělení majitele nemovitosti			
	Rozsah rekonstrukce domu	Konstrukce		Rozsah	Rok
		rekonstrukce objektu (předpoklad-rekonstrukce obytných místností)		částečná	2020
	Základy	betonové izolované			
	Konstrukce	cihlová			
	Stropy	železobetonové montované			
	Tloušťka stěn	30-40 cm			
	Střecha	Rovná, pultová			
	Krytina střechy	betonová taška, plechová pozinkovaná			
	Klempířské prvky	pozinkované, plechové			
	Vnější omítky	vápenocementové, štukové, chybí			
	Vnitřní omítky	vápenocementové, štukové, chybí			
	Typ oken v domě	plastová s dvojsklem			
	Orientace oken obytných místností	sever, jih, západ			
	Vybavení koupelny	sprchový kout, umyvadlo			
	Toaleta	klasická toaleta			
	Vstupní dveře	plastové			
	Typ zárubní	ocelové			
	Vnitřní dveře	dýhované prosklené, dýhované plné			
	Osvětlovací technika	lustry, bodová svítidla, chybí			
	Kuchyňská linka	kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, elektrický sporák			
	Dispozice RD	4+1			
	Popis místností a rozměry v m2	Ostatní prostory	Dílna	24,80 m ²	
		Pokoj	Ložnice	17,34 m ²	
		Ostatní prostory	Chodba	35,25 m ²	
Koupelna, WC		Koupelna	2,96 m ²		
Ostatní prostory		Kotelna	8,04 m ²		
Koupelna, WC		WC	1,60 m ²		

		Ostatní prostory	Chodba	3,16 m ²	
		Kuchyně	Kuchyně	7,48 m ²	
		Pokoj	Pokoj	12,98 m ²	
		Pokoj	Pokoj	12,73 m ²	
		Pokoj	Obývací pokoj	11,84 m ²	
		Ostatní prostory	Spíž	17,50 m ²	
		Podlahová plocha			155,68 m ²
		Příslušenství	Sklep	29,08 m ²	
		Příslušenství	Garáž	24,58 m ²	
		Příslušenství	Místnost	11,25 m ²	
	Podlahová plocha vč. příslušenství			220,59 m ²	
	Elektrina	230V a 400V			
	Vodovod	vodovod			
	Svod splašek	jímka			
Plynovod	ne				
Řešení vytápění v domě	kotel na tuhá paliva				
Topná tělesa	závěsné radiátory				
Řešení ohřevu vody	bojler				
Podlahy v domě	místnosti: laminátová plovoucí podlaha kuchyně: keramická dlažba koupelna, WC: keramická dlažba chodba: keramická dlažba ostatní: cementový potěr				
Popis stavu rodinného domu	dobrý				
Vady rodinného domu	rozvody: bez vad střecha: bez vad podlahy: bez vad zdívo: bez vad okna: bez vad vybavení: bez vad				
Popis pozemku	Trvalé porosty	bez porostů			
	Venkovní stavby	zahradní domek na sousedním pozemku parc.č. 4905/3, 4906/4			
	Sklon pozemku	rovinatý			
	Oplocení	dřevěný plot, dřevěný plot s podezdívkou			
	Přístupová cesta k objektu	přístup přes soukromý pozemek cizího subjektu - věčné břemeno ve prospěch majitele oceňovaného objektu není zřízeno			
Popis okolí	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 využití, 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 zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti, parkování na pozemku ve vlastnictví jiného majitele (součást funkčního celku RD)
	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
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Další informace	Nemovitost byla v minulosti několikrát zatopena. V blízkosti objektu se nachází el. rozvodna Litoměřice jih. Zákaz zcizení a zatížení, Zástavní právo smluvní. Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu. Bez vlivu na cenu nemovitosti.	

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 06.09.2022 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 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 přikládána 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: 3252
Kraj: Ústecký
Okres: Litoměřice
Obec: Litoměřice
Katastrální území: Litoměřice
Počet obyvatel: 23 623

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZC_v = 1\,319,00 \text{ Kč/m}^2$

Obsah

1. Rodinný dům č.p. 2186
2. Zahradní domek
3. Pozemek parc.č. 4903/1, 4903/5

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_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna 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:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,809}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,700}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: 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

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

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

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T * I_P = 0,639}$$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,553$

1. Rodinný dům č.p. 2186

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Litoměřice
Stáří stavby:	32 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2020
Základní cena ZC (příloha č. 24):	3 293,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.PP:	=	29,00 m ²
1.NP:	=	143,03 m ²
	=	56,10 m ²
	=	14,36 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	29,00 m ²	2,20 m
1.NP:	143,03 m ²	2,80 m
	56,10 m ²	2,80 m
	14,36 m ²	2,80 m

Obestavěný prostor

1.PP:	(29)*(2,20)	=	63,80 m ³
1.NP:	(17,15*8,34)*(2,80)	=	400,49 m ³
	(56,1)*(2,80)	=	157,08 m ³
	(14,36)*(2,8)	=	40,21 m ³
zastřešení přístavek:	0,5*2,70*5,30*0,48	=	3,43 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	665,01 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	213,49 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	242,49 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 1,14	

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - s plochou střechou	II	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárniceové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: méně jak 45 cm	I	-0,02
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na síť (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00

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: bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m ²	I	-0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stavby 2 roky po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (2 + 15) = \mathbf{0,915}$$

12

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,915 = \mathbf{0,897}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,700}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,790}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_v = 3\,293,- \text{ Kč/m}^3 * 0,897 = 2\,953,82 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 665,01 \text{ m}^3 * 2\,953,82 \text{ Kč/m}^3 * 0,700 * 0,790 = 1\,086\,268,87$

Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 086 268,87 Kč

2. Zahradní domek

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	3,05	1,35 m
	10,10	1,80 m
	13,15 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	(3,048)*(1,35) = 4,11
NP		(10,1)*(1,80) = 18,18

Z zastřešení	$0,5*1,20*2,54*0,45 + (1/2)*3,89*2,59*0,57 =$	3,56
Obestavěný prostor - celkem:		25,85 m³

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	mělké založení bez izolace	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví	S	100
5. Krytina	asfaltový šindel	S	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	omítka	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	C	19,80	100	0,00	0,00
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	C	1,70	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	C	1,10	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					71,60
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7160

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,7160
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,4590

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 310,85
Plná cena: 25,85 m ³ * 2 310,85 Kč/m ³	=	59 735,47 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 2 roky
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 78 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků
 Opořebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 2 / 80 = 2,5 \%$
 Koeficient opořebení: $(1 - 2,5 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,975
=	58 242,08 Kč
*	0,553
=	32 207,87 Kč
=	32 207,87 Kč

Zahradní domek - zjištěná cena

3. Pozemek parc.č. 4903/1, 4903/5

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 0,700**

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. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Ochranné pásmo - ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam	II	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,990}$

Celkový index I = $I_T \cdot I_o \cdot I_P = 0,700 \cdot 0,990 \cdot 0,790 = \mathbf{0,547}$

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		1 319,-	0,547		721,49
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	4904	205	721,49	147 905,45
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	4903/3	48	721,49	34 631,52
Stavební pozemky - celkem			253		182 536,97

Pozemek parc.č. 4903/1, 4903/5 - zjištěná cena celkem

= 182 536,97 Kč

Výsledky analýzy dat

1. Rodinný dům č.p. 2186	1 086 269,- Kč
2. Zahradní domek	32 208,- Kč
3. Pozemek parc.č. 4903/1, 4903/5	182 537,- Kč

Výsledná cena - celkem:

1 301 014,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

1 301 010,- Kč

slovy: Jedenmiliontřístajedentisícdeset 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.

Rodinný dům č. 2186, obec Litoměřice

Rodinný dům č.p. 2186 v ulici Želetická, obec Litoměřice					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Želetická, Litoměřice, okres Litoměřice	155.68 m ² , 4+1, podsklepený: částečně	Dobrý	253 m ²	vedlejší stavba a příslušenství viz popis, zahrada vč. přístupové cesty a část RD na pozemku ve vlastnictví jiného majitele
1	Mířejovice č.p. 22, okres Litoměřice	163 m ² , Patrový	Velmi dobrý	2382 m ²	garáž, ateliér, sauna, bazén
2	Nové Kopisty č.p. 28, Terežín, okres Litoměřice	91 m ² , Přizemní	Dobrý	169 m ²	bez vedlejších staveb
3	Zahradnická č.p. 1154/57, Litoměřice, okres Litoměřice	146 m ² , Patrový	Velmi dobrý	262 m ²	garáž

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² užité plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukci 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	45.705,52 Kč	Nepoužit	45.705,52 Kč	1.05	1.00	1.20	1.30	1.30	1.30	2.7682	16.510,92 Kč
2	28.571,43 Kč	Nepoužit	28.571,43 Kč	1.05	1.03	1.20	0.85	1.30	1.20	1.7209	16.602,61 Kč
3	43.835,62 Kč	Nepoužit	43.835,62 Kč	1.15	1.00	1.25	1.02	1.30	1.25	2.3827	18.397,46 Kč
Celkem průměr											17.170,33 Kč
Minimum											16.510,92 Kč
Maximum											18.397,46 Kč
Směrodatná odchylka - s											1.063,71 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											16.106,62 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											18.234,04 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzercí přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné - případné odchylky v kvalitě lokality korigovány K1. K2 zohledňuje faktor prodejnosti s ohledem na velikost stavby. K3 diferencuje rozdíly ve stavebně technickém stavu. K4 diferencuje rozdíly ve velikosti pozemků. K5 zohledňuje další popsané vlastnosti, zejména příslušenství k RD, umístění vedlejší stavby (zahradní domek) na pozemku jiného vlastníka a přístupovou cestu vč. zahrady ve vlastnictví jiného majitele. K6 zohledňuje povodňovou zónu a datum prodeje nemovitosti.

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

$$17.170,33 \text{ Kč/m}^2$$

*

$$\underline{155,68 \text{ m}^2}$$

$$= 2.673.077 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$2.673.000,-- \text{ Kč}$$

E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

1.301.010,-- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Výsledek dle srovnávací metody

2.673.000,-- 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 insolvenčního řízení.

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

2.673.000 Kč

Slovy: dvamilionyšestsetsedmdesátřitisíc korun

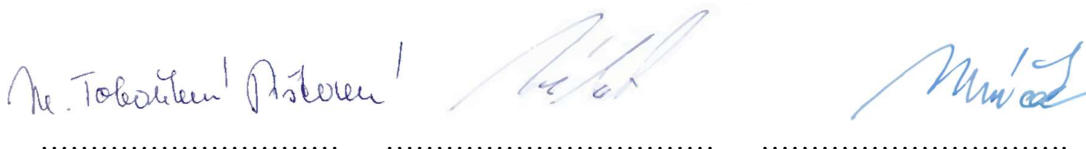
Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. znalecká kancelář 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 18.09.2022



Ing. Markéta T. Pištorová, MBA

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 17237-1879/2022 znaleckého deníku.

H. Seznam příloh

výpis z katastru nemovitostí, ortofoto mapa, fotodokumentace předmětu ocenění, výřez z územního plánu, srovnávané nemovitosti, částečná stavební dokumentace

I. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.08.2022 00:00:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSUL 85 INS 8992/2022 pro Jan Krejsa, Mgr., lng.

Okres: CZ0423 Litoměřice

Obec: 564567 Litoměřice

Kat.území: 685429 Litoměřice

List vlastnictví: 3252

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Kosař Jiří, Želetická 2186, Předměstí, 41201 Litoměřice	751205/2669	

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
4903/1	471	zahrada		ochr.pásma nem.kult.pam., pam.zó ny, rezervace, nem.nár .kult.pam, zemědělský půdní fond
4903/3	48	ostatní plocha	ostatní komunikace	ochr.pásma nem.kult.pam., pam.zó ny, rezervace, nem.nár .kult.pam
4903/5	84	zastavěná plocha a nádvoří		ochr.pásma nem.kult.pam., pam.zó ny, rezervace, nem.nár .kult.pam
Na pozemku stojí stavba: rozestav., LV 9703				
4904	205	zastavěná plocha a nádvoří		ochr.pásma nem.kult.pam., pam.zó ny, rezervace, nem.nár .kult.pam
Součástí je stavba: Předměstí, č.p. 2186, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 4904, 4910/20, LV 10002, 4910/21, LV 10002				

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 31.12.2037

Oprávnění pro

Reticulum Recovery, a.s., Sokolovská 394/17, Karlín, 18600 Praha 8, RČ/IČO: 27923568

Povinnost k

Parcela: 4903/1, Parcela: 4903/5

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 30.10.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 31.10.2007.

V-6816/2007-506

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 proveden dne 18.02.2019.

V-726/2019-506

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

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 16.08.2022 00:00:00

Okres: CZ0423 Litoměřice Obec: 564567 Litoměřice
Kat.území: 685429 Litoměřice List vlastnictví: 3252
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

pro pohledávku ve výši 53.109,-Kč (povinný Kosař Jiří, r.č.510420/246)

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Litoměřice,
Seifertova 2063/3, Předměstí, 41201 Litoměřice

Povinnost k

Parcela: 4903/1, Parcela: 4903/3, Parcela: 4903/5, Parcela: 4904

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) č.j. 45006-022655/2014 /220/PA ze dne 23.09.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.09.2014 14:02:47. Zápis proveden dne 23.10.2014.

V-9545/2014-506

Pořadí k 15.12.2015 15:53

o Zástavní právo smluvní

dle smlouvy o zápůjčce ze dne 12.5.2020

k zajištění pohledávky ve výši 1.100.000,- Kč, dle zástavní smlouvy ze dne 24.6.2020

Oprávnění pro

Haňka Vladimír, č.p. 161, 41501 Srbice, RČ/IČO:
691209/2858

Povinnost k

Parcela: 4904

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 24.06.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.06.2020 14:34:22. Zápis proveden dne 16.07.2020.

V-5482/2020-506

Pořadí k 24.06.2020 14:34

o Zákaz zcizení a zatížení

bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele, po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

Haňka Vladimír, č.p. 161, 41501 Srbice, RČ/IČO:
691209/2858

Povinnost k

Parcela: 4904

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 24.06.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.06.2020 14:34:22. Zápis proveden dne 16.07.2020.

V-5482/2020-506

Pořadí k 24.06.2020 14:34

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

pro pohledávku ve výši 10.511,77Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Ústecký kraj, Velká hradební 39/61,
Ústí nad Labem-centrum, 40021 Ústí nad Labem

Povinnost k

Parcela: 4903/1, Parcela: 4903/3, Parcela: 4903/5, Parcela: 4904

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Ústecký kraj, ÚzP v Litoměřicích č.j.: -475362/2022 /2507-00540-506671 ze dne 09.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.03.2022 15:13:09. Zápis proveden

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

prokazující stav evidovaný k datu 16.08.2022 00:00:00

Typ vztahu

dne 05.04.2022; uloženo na prac. Litoměřice

V-2684/2022-506

Pořadí k 10.03.2022 15:13

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro
Ústecký kraj, ÚzP v Litoměřicích č.j.: -475362/2022 /2507-00540-506671 ze dne
09.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.03.2022 15:13:09. Zápis
proveden dne 05.04.2022; uloženo na prac. Litoměřice

V-2684/2022-506

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro
Ústecký kraj, ÚzP v Litoměřicích č.j.: -475362/2022 /2507-00540-506671 ze dne
09.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.03.2022 15:13:09. Zápis
proveden dne 05.04.2022; uloženo na prac. Litoměřice

V-2684/2022-506

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Dovolání se neúčinnosti právního jednání

podle listiny na podíl 1/2

Oprávnění pro

Insolvency Project v.o.s., Bieblova 1110/1b, Slezské
Předměstí, 50003 Hradec Králové, RČ/IČO: 28860993

Povinnost k

Parcela: 4903/1, Parcela: 4903/3, Parcela: 4903/5, Parcela: 4904

Listina Oznámení o podaném žalob. návrhu o dovolání se neúčinnosti práv.jedn. KSUL 70
INS-10179/2017 ze dne 23.05.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.05.2018
14:53:59. Zápis proveden dne 30.05.2018.

Z-4085/2018-506

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor : JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 38, 750 02 Přerov

Povinnost k

Kosař Jiří, Želetická 2186, Předměstí, 41201
Litoměřice, RČ/IČO: 751205/2669

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Přerov 203
Ex-02656/2022 -11 (16 EXE 5552/2022-23) ze dne 16.03.2022. Právní účinky zápisu
k okamžiku 17.03.2022 09:13:29. Zápis proveden dne 21.03.2022; uloženo na prac.
Litoměřice

Z-1608/2022-506

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor : Mgr. Jan Beneš, Liborova 405/14, 169 00 Praha 6

Povinnost k

Kosař Jiří, Želetická 2186, Předměstí, 41201
Litoměřice, RČ/IČO: 751205/2669

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

strana 3

prokazující stav evidovaný k datu 16.08.2022 00:00:00

Typ vztahu

Z-2654/2022-506

Parcela: 4903/1, Parcela: 4903/3, Parcela: 4903/5, Parcela: 4904

Z-2655/2022-506

Kosař Jiří, Želetická 2186, Předměstí, 41201
Litoměřice. RČ/IČO: 751205/2669

E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu
---	--

V-14224/2015-506

Pro: Kosař Jiří, Želetická 2186, Předměstí, 41201 Litoměřice RČ/IČO: 751205/2669

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
4903/1	15600	471

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

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

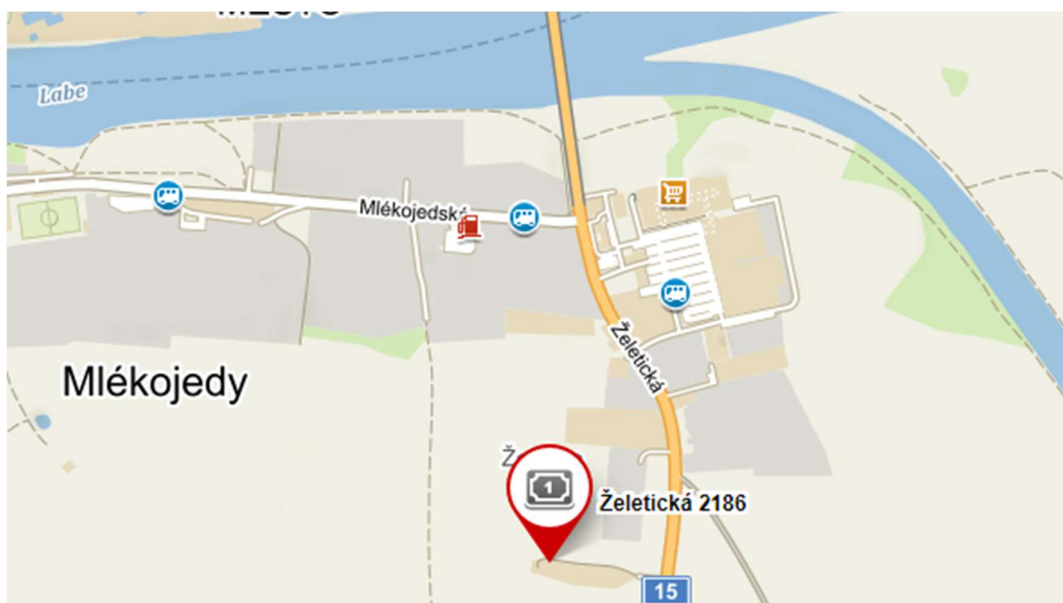
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 16.08.2022 12:38:27

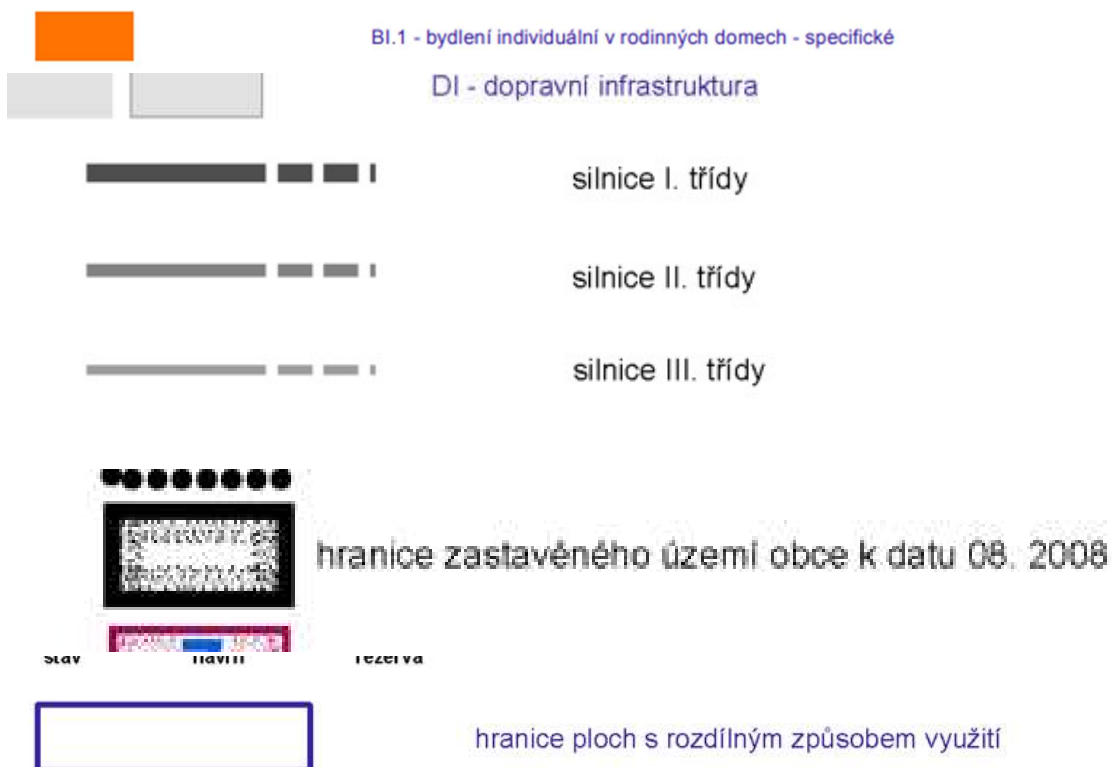
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, kód: 506.



Ortofoto mapa



Územní plán obce Litoměřice (výřez z územního plánu)



* 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 **BT.1**

a) využití plochy

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech (izolovaných, dvojdomích, 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 m² 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 nesouvisí 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 800m², resp. 0,60 / 0,70 z výměry pozemku nad 800m²

Částečná stavební dokumentace

LEGENDA STAVEBNÍCH HMOT			
OZNAČ.	POPIS HMOTY	OZNAČ.	POPIS HMOTY
	ZDVO NOSNÉ POROBETON TL 400 MM (rozměr 400/250/600 mm)		ROZSL. HUTNĚNÝ TERÉN
	ZDVO NOSNÉ PŮVODNÍ TL 400 MM (rozměr 400/250/600 mm)		STĚRKOPEK KOPANÝ POD ZÁKLADY A DESKY (hrálka 0 mm až 32 mm kopaný ze stěny)
	ZDVO NOSNÉ PLYNOSLÍKÁT TL 300 MM (rozměr 300/250/600 mm)		OKAPOVÝ CHODNÍČEK STĚNA+ZÁVL. OBROUBENÍ (hrálka 16 mm až 32 mm dle stěny)
	ZDVO NENOSNÉ PLYNOSLÍKÁT TL 200 MM (rozměr 200/250/600 mm)		NOSNÁ VRSTVA ZHUTNĚNÝ BETONOVÝ RECYKLÁT (hrálka 0 mm až 32 mm dle stěny)
	ZDVO NENOSNÉ YTONG TL 150 MM (rozměr 150/250/600 mm)		KLADOVÁ VRSTVA NEZHUTNĚNÁ DIT (hrálka 0 mm až 4 mm dle stěny)
	ZDVO NENOSNÉ PORTEX TL 100 MM (rozměr 100/250/600 mm)		ZHUTNĚNÁ ROZDÍLOVÁ VRSTVA (např. zhrutněný papír tl. 300 mm)
	PODLAHOVÝ POL. EPS 100 Z. TL. 150 MM		BETON PROSTÝ C 16/20
	SMĚSÁ TEPELNÁ IZOLACE ZÁKLADŮ XPS (extrudovaný polystyren XPS tl. 60 mm)		BETON ARMOVANÝ C 20/25
	BETON PROSTÝ C 16/20		TEPELNÁ IZOLACE ISOHER DOMO PLUS (zateplení stěpy horní tl. 60 mm)
	BETON ARMOVANÝ C 20/25		TEPELNÁ IZOLACE ISOHER DOMO PLUS (zateplení stěpy nad SDK tl. 60 mm)
	DVOJITÁ PROTIBUŘKOVÁ VRSTVA (DLE ZARÍZENÍ) (např. 2x STALABET a protiradonová vložka)		ZÁKLONÁ BETONOVÁ DLAŽBA BEST KLADOVÁ (rozměr 100/200 mm tl. 60 mm, alternativ. 40 mm)
	NOSNÝ PŘEKLAD HELUZ SE ZATEPLENÍM (dle velikosti okna)		OCELONÉ NOSNÍKY 'Y' PROFILU (rozměr dle rozdílu okna)

LEGENDA MÍSTNOSTÍ						
OZN.	NÁZEV MÍSTNOSTI	SVĚTLÁ VÝŠKA (m)	PODLAHA	M2	STROPY	M2
			POVRCH	M2	STĚNY	M2
1.01	CENTRÁLNÍ CHODBA	2,60	KERAMICKÁ DLAŽBA	35,25	SDK PODHLED	34,25
					ŠTUKOVÁ OMÍTKA	
1.02	SKLAD	2,60	PLOVOUCÍ PODLAHA	24,80	SDK PODHLED	24,80
					ŠTUKOVÁ OMÍTKA	
1.03	POKOJ II.	2,60	PLOVOUCÍ PODLAHA	17,34	SDK PODHLED	17,34
					ŠTUKOVÁ OMÍTKA	
1.04	POKOJ III.	2,60	PLOVOUCÍ PODLAHA	12,73	SDK PODHLED	12,73
					ŠTUKOVÁ OMÍTKA	
1.05	GARŽ	2,60	KERAMICKÁ DLAŽBA	24,58	SDK PODHLED	24,58
					ŠTUKOVÁ OMÍTKA	
1.06	SUŠÁRNA, TECH. MÍSTNOST	2,60	KERAMICKÁ DLAŽBA	11,25	SDK PODHLED	11,25
					ŠTUKOVÁ OMÍTKA	
1.07	POKOJ IV.	2,60	PLOVOUCÍ PODLAHA	12,98	SDK PODHLED	12,98
					ŠTUKOVÁ OMÍTKA	
1.08	KUCHYŇ	2,60	PLOVOUCÍ PODLAHA	7,48	SDK PODHLED	7,48
					ŠTUKOVÁ OMÍTKA	
1.09	JÍDELNA	2,60	PLOVOUCÍ PODLAHA	11,84	SDK PODHLED	11,84
					ŠTUKOVÁ OMÍTKA	
1.10	KOUPELNA	2,60	KERAMICKÁ DLAŽBA	2,96	SDK PODHLED	2,96
					KERAMICKÝ OBKLAD 2,6M	
1.11	WC	2,60	KERAMICKÁ DLAŽBA	1,60	SDK PODHLED	1,60
					KERAMICKÝ OBKLAD 2,6M	
1.12	KOTELNA	2,60	BETONOVÁ PODLAHA	8,04	SDK PODHLED	8,04
					KER. OBKL. 1,6M+ŠTUK. OM.	
1.13	CHODBIČKA	2,60	KERAMICKÁ DLAŽBA	3,16	SDK PODHLED	3,16
					ŠTUKOVÁ OMÍTKA	
1.14	SPÍŽ	2,60	KERAMICKÁ DLAŽBA	17,50	SDK PODHLED	17,50
					ŠTUKOVÁ OMÍTKA	
1.15	VENKOVNÍ SEZENÍ S KRBEM		KERAMICKÁ DLAŽBA	11,23		FASÁDNÍ OMÍTKA

3

Vypracoval
Ing. Petr Brehm

Kontrola
Ing. Petr Brehm

Investor
Jiří Kosář, Mírové nám 15/7, Litoměřice

Álona
Dokumentace pro povolení stavby před dokončením
VNITŘNÍ ÚPRAVY RD
Litoměřice-Želetice, p.č. 4903/3

Číslo výkresu
PŮDORYS 1. NP

Tech. kontrola
Ing. Ivo Švarc

AO: 0300984

formát 8 A4

datum říjen 2018

účet DPS

č. zakázky 1812

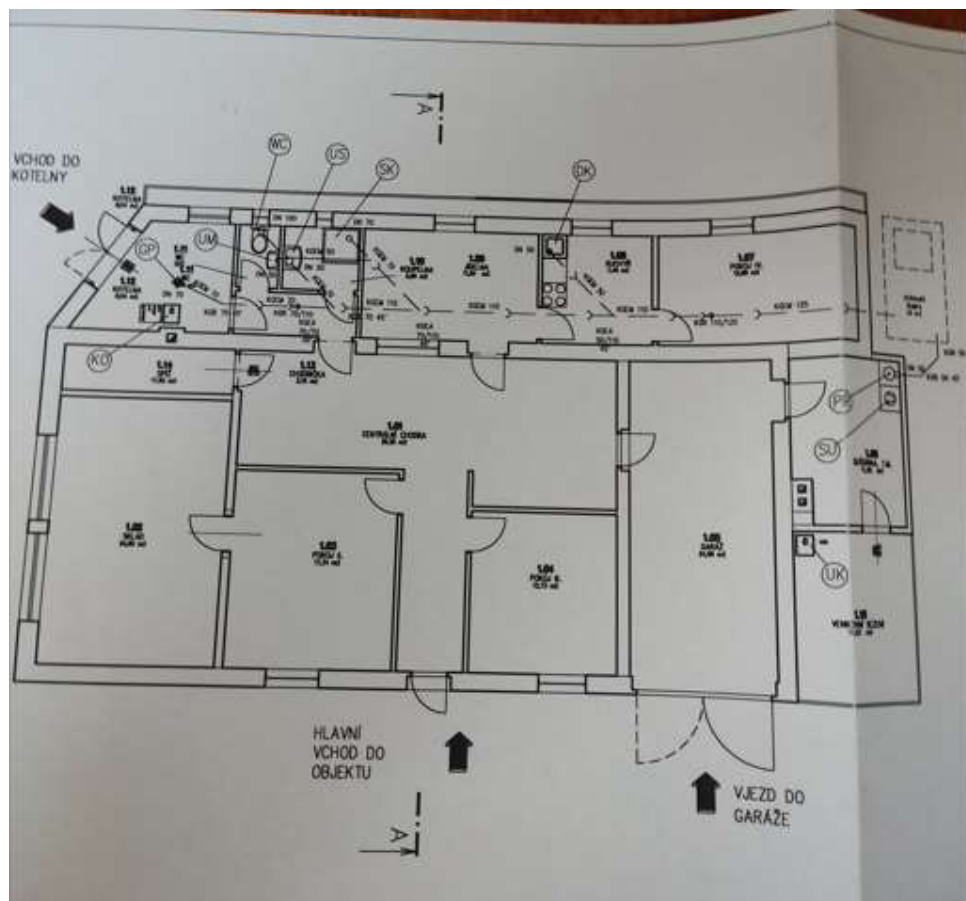
č. kopie

architekt a.

listy 1-50

č. výkresu D.1.1.01





Pořízená fotodokumentace









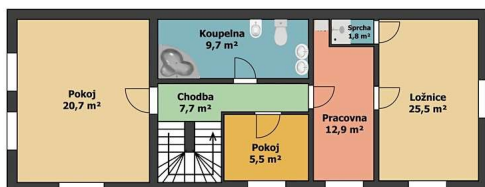




Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

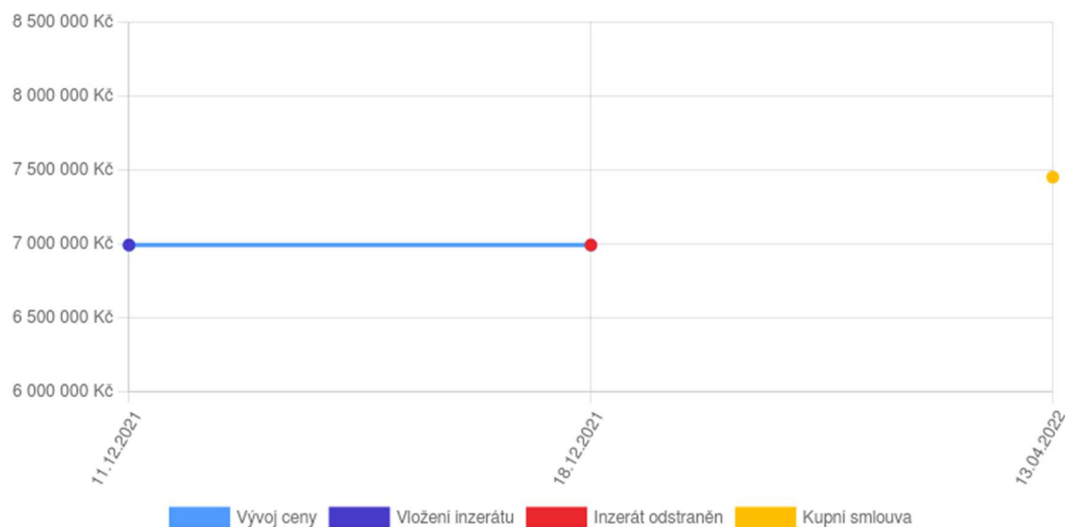


**Prodej, Rodinný dům, 163 m²,
Mířejovice č.p. 22, okres Litoměřice**

Celková cena: 7.450.000 Kč

**Adresa: Mířejovice č.p. 22, 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)

Adresa	Mířejovice č.p. 22, okres Litoměřice	Typ domu	Patrový
Cena dle kupní smlouvy	7 450 000 Kč	Stav objektu	Velmi dobrý
Kupní smlouva podepsaná dne	13.04.2022	Zastavěná plocha (m2)	446
Číslo řízení	V-4044/2022-506	Plocha užitná	213
Poznámka k ceně	6 990 000 Kč za nemovitost	Podlahová plocha	163
Plocha pozemku (m2)	2382	Plyn	Plynovod
Konstrukce budovy	Cihlová	Umístění objektu	Klidná část obce

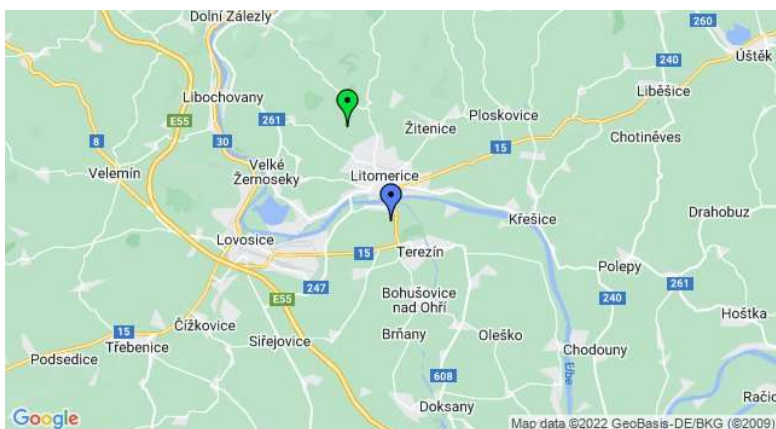
Slovní popis

Exkluzivní prodej rodinného domu v horní části Miřejovic nedaleko Litoměřic, který Vám nabízí klidné bydlení na dosah přírodě a přitom nedaleko města. Tento prostorný dům, se samostatným světlým ateliérem, bazénem a saunovým domkem umístěným na zahradě s krásným výhledem do kraje, oplývá pozemky o celkové výměře 2.382 m². V přízemí je předstíh se vstupem do přilehlé garáže pro 2 auta, kuchyně (12m²), velkorysý obývací pokoj (31 m²) s přímým vstupem na přilehlou terasu s příjemným posezením pod pergolou. Samostatné venkovní vstupy mají prádelna (21,4 m²), sklep (17,4m²) a krásný světlý ateliér (33 m²), který je využíván k umělecké tvorbě. V patře jsou dvě prostorné ložnice (21 a 25,5 m²), ve větší z nich je šatna a sprcha, průchozí pracovna (13 m²), malý pokojík (cca 6m²) a koupelna s WC (9,7 m²). Tepelný komfort zajišťuje krb s tepelným výměníkem i plynový kotel. Na horní zahradu, na které je mimo ovocných stromů také bazén, dřevěný saunový a "party" domek, je přivedena voda a elektřina (230 i 400V). Splašková voda je svedena do septiku. V případě více zájemců o koupi, si majitel vyhrazuje právo prodat nemovitost nejlepší nabídce. Kompletní fotogalerii si můžete prohlédnout na našich webových stránkách.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

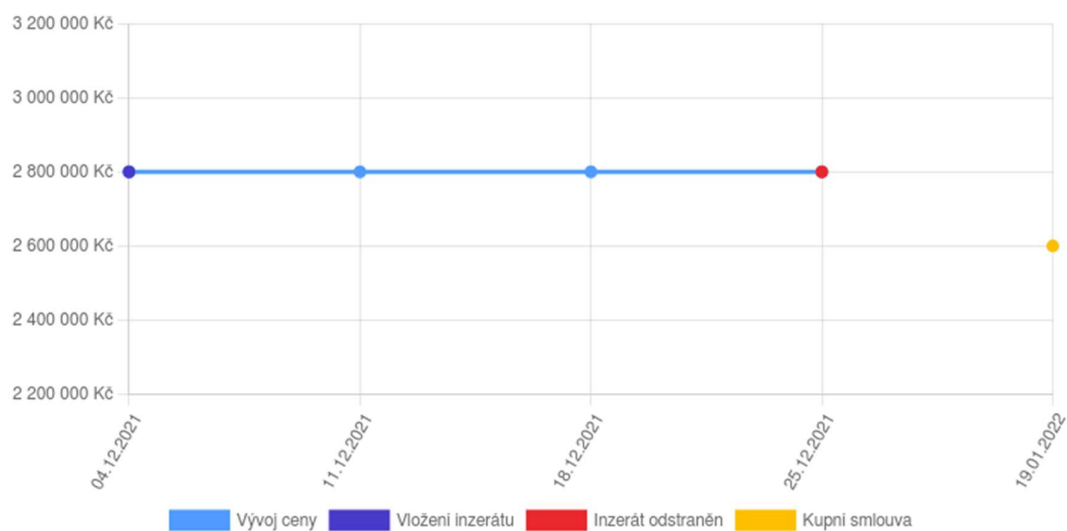


Prodej, Rodinný dům, 91 m², Nové Kopisty č.p. 28, Terežín, okres Litoměřice

Celková cena: 2.600.000 Kč

Adresa: Nové Kopisty č.p. 28, Terežín, 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)

Adresa	Nové Kopisty č.p. 28, Terezín, okres Litoměřice	Počet nadzemních podlaží	1
Cena dle kupní smlouvy	2 600 000 Kč	Stav objektu	Dobrý
Kupní smlouva podepsaná dne	19.01.2022	Zastavěná plocha (m2)	91
Číslo řízení	V-624/2022-506	Plocha užitná	91
Poznámka k ceně	Informace o ceně na dotaz	Elektřina	230V
Plocha pozemku (m2)	169	Plyn	Plynovod
Konstrukce budovy	Cihlová	Umístění objektu	Klidná část obce
Typ domu	Přízemní		

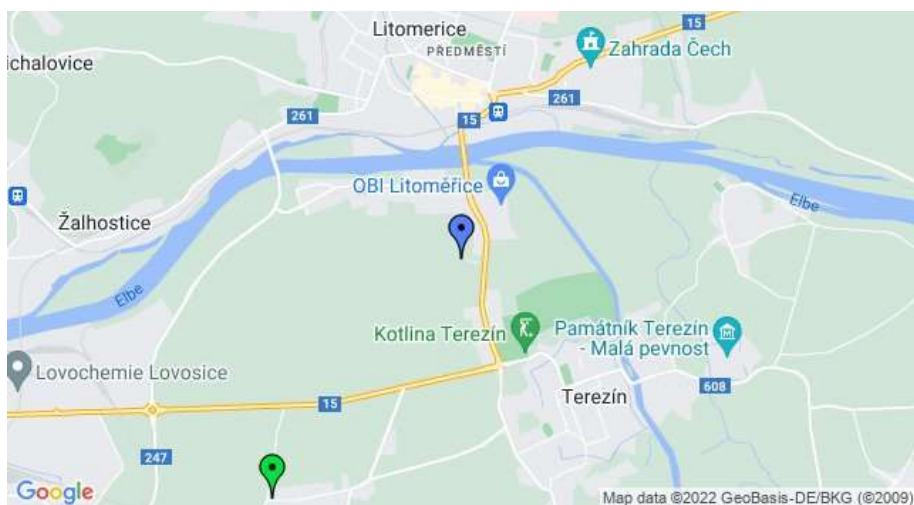
Slovní popis

V exkluzivním zastoupení majitele Vám nabízím nemovitost v Nových Kopistech o celkové zastavěné ploše 169 m2, která se nachází v klidné části obce. Jedná se o rodinný dům s užitnou plochou cca 90 m2 se dvěma obytnými místnostmi a prostornou kuchyní. Vytápění je zajištěno ústředním topením s plynovým kotlem. Před sedmi lety prošel dům rekonstrukcí, veškeré jeho rozvody (voda, elektřina, plyn) jsou nové. Dům je napojen na vodovodní, kanalizační a plynový řád. Do domu se dostanete přes zádveří, odtud pak do chodby, jež je středobodem domu, spojujícím obytné místnosti, koupelnu a komoru (technická místnost). Obývací pokoj a ložnice mají plastová okna a plovoucí podlahy. Kuchyň je vybavena kuchyňskou linkou s elektrickou troubou a varnou deskou (součást prodeje), podlaha je řešena keramickou dlažbou. Koupelna se sprchovým koutem a umyvadlem je společná s toaletou. Před domem je dvorek, který je v současnosti rozčleněn do tří zón. Na jedné straně, přiléhající k domu, je zhotoveno zastřešené venkovní posezení, odkud můžete také vejít dveřmi do obývacího pokoje. Protilehlá strana je zatravněna a poskytuje prostor pro hru dětí, nebo pro zahrádkaření. Středovou vydlážděnou část lze využít pro parkování vozidla. Pokud Vás tato nemovitost zaujala, neváhejte se objednat na prohlídku domu, která se bude konat 15.12. a 18.12. 2021. V případě více zájemců bude prodej probíhat formou elektronické aukce RE/MAX. Prodávající si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě jím zvolených kritérií.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

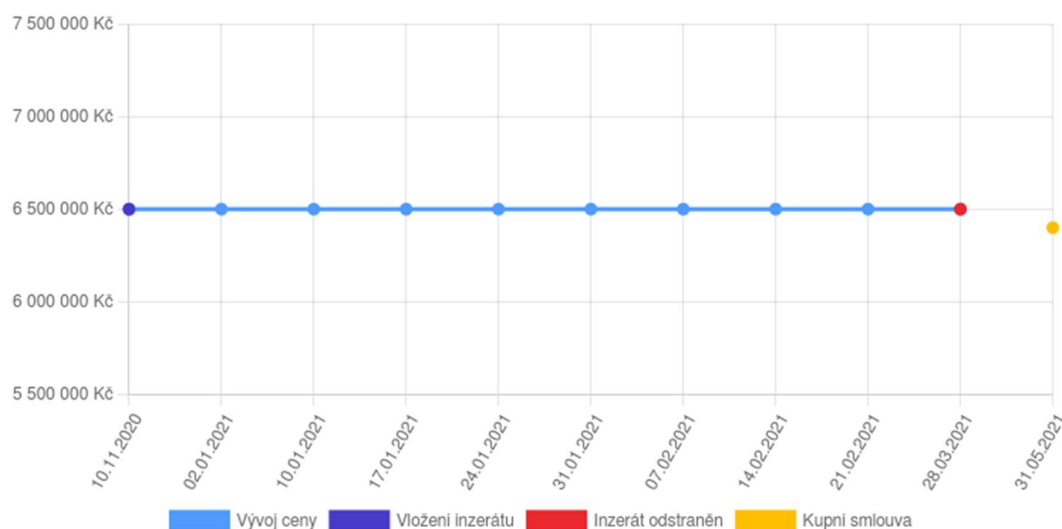


**Prodej, Rodinný dům, 146 m²,
Zahradnická č.p. 1154/57, Litoměřice,
okres Litoměřice**

Celková cena: 6.400.000 Kč

Adresa: Zahradnická č.p. 1154/57,
Litoměřice, 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)

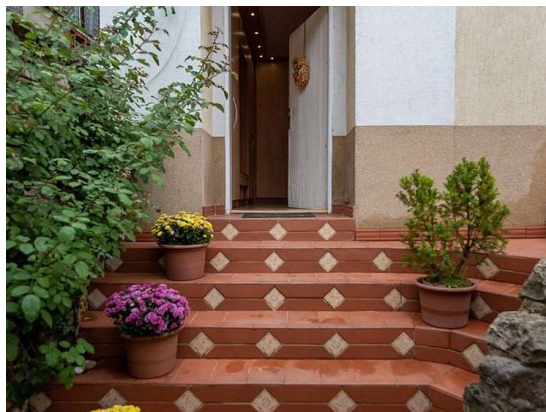
Adresa	Zahradnická č.p. 1154/57, Litoměřice, okres Litoměřice	Typ domu	Patrový
Cena dle kupní smlouvy	6 400 000 Kč	Počet nadzemních podlaží	2
Kupní smlouva podepsaná dne	31.05.2021	Stav objektu	Velmi dobrý
Číslo řízení	V-5346/2021-506	Zastavěná plocha (m2)	174
Poznámka k ceně	6 500 000 Kč za nemovitost	Plocha užitná	146
Plocha pozemku (m2)	262	Podlahová plocha	146
Konstrukce budovy	Smíšená		

Slovní popis

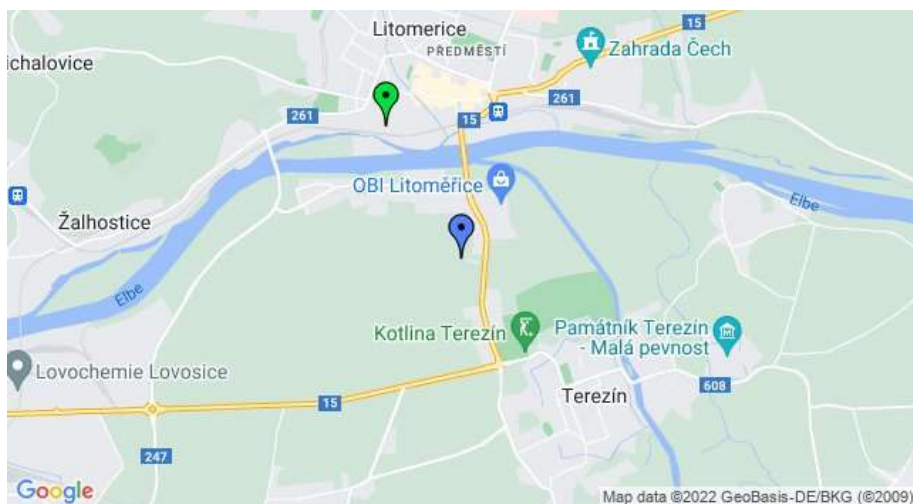
Naše realitní společnost Vám nabízí exkluzivní nabídku prodeje samostatně stojícího, rodinného domu, postaveného v Zahradnické ulici - lokalita navazující na historické centrum Litoměřic, s velmi dobrou dostupností veškeré občanské vybavenosti (školka, škola, obchody, úřady i sportoviště). Cihlový dům s kamennými základy prošel v 90 letech celkovou rekonstrukcí a modernizací. Je napojen na el., veřejný vodovod a kanalizaci. Má dvě nadzemní podlaží a obytné podkroví, před domem je terasa o ploše 18 m². V I. NP se nachází vstupní chodba, se vstupem do hlavního, obytného prostoru (31 m²) – pokoj s kuchyňským koutem. V I. NP se dále nachází samostatné WC, komora u kuch. koutu a dílna (s přístupem na terasu). Kuchyňská linka je včetně vestavěných elektrospotřebičů. Po dřevěném schodišti se dostáváme do II.NP, kde je na východní straně obývací pokoj (12 m²) se vstupem na terasu a zahradu. Na západní straně se nachází ložnice rodičů (13m²) se vstupem do koupelny s WC a prádelny (10m²). Z ložnice je přístupný i prostor šatny (6m²). V podkroví jsou dva samostatné pokoje (18 m² a 14 m²). Z chodby v podkroví je vstup do koupelny s WC (3,5 m²). Objekt má elektrické vytápění elektrickými infrapanely. V obývacím pokoji jsou funkční, krbová kamna. Ohřev teplé vody je řešen el. bojlerem. Měsíční náklady na energie, včetně vody se pohybují v cenové relaci 5.000,-Kč (čtyřčlenná rodina). Případně se nabízí možnost využít plyn (přiveden k domu). Okna v domě jsou plastová a objekt je zateplen, včetně sedlové střechy. Celková užitná plocha domu (bez garáže, terasy a sklípku u domu) činí 146,5 m². Pro lepší vnější orientaci lze shlédnout následující video : <https://youtu.be/X1cvYDD6vdE> Objekt doporučujeme už vzhledem k lokalitě a užitné hodnotě domu s příslušenstvím. Nabídková cena k jednání 6,500.000,-Kč (včetně provize RK a služeb advokátní kanceláře, zajišťující sepsání kupní smlouvy a úschovu kupní ceny).

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost