

# ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 085158/2024

<b>Zadavatel znaleckého posudku:</b>	Okresní soud v Ústí nad Labem Kramoly 641/37, 400 03 Ústí nad Labem-Střekov
	Pozůstalost po Jiřím Gruberovi, zemřelém dne 30.9.2022 , posledně trvalým pobytem Ústí nad Labem, Stavbařů 2823/2.
<b>Číslo jednací:</b>	46 D 1140/2022
<b>Účel znaleckého posudku:</b>	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely dědického řízení.
<b>Obor, odvětví, specializace:</b>	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
<b>Adresa předmětu ocenění:</b>	Veletice č.p. 37, Holedeč, okres Louny
<b>Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:</b>	01.11.2024
<b>Zpracováno ke dni:</b>	01.11.2024
<b>Zhotovitel:</b>	XP invest, s. r. o., znalecká kancelář v oboru Ekonomika, ceny a odhady, nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 19 stran textu včetně titulního listu a 19 stran příloh. Objednateli se předává pouze ve elektronické podobě.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 11.11.2024

# **A. ZADÁNÍ**

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

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 37 a pozemku parc. č. st. 37 v obci Holedeč, okres Louny, katastrální území Veletice na listu vlastnictví č. 222.

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. ½ rodinného domu č.p. 37 a pozemku parc. č. st. 37 v obci Holedeč, okres Louny, katastrální území Veletice na listu vlastnictví č. 222.

## **2. Účel znaleckého posudku**

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

## **3. Skutečnosti sdělené zadavatelem**

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

# **B. VÝČET PODKLADŮ**

## **1. Postup výběru zdrojů**

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

## **2. Výčet zdrojů**

snímek katastrální mapy, výpis z katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, územní plán

## **3. Věrohodnost zdrojů**

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

# C. NÁLEZ

## 1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 37
Adresa předmětu ocenění:	Veletice č.p. 37, Holedeč, okres Louny
Kraj:	Ústecký kraj
Okres:	Louny
Obec:	Holedeč
Ulice:	
Katastrální území:	Veletice

LV:	222
Kraj:	Ústecký
Okres:	Louny
Obec:	Holedeč
Katastrální území:	Veletice
Počet obyvatel:	630
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	<b>2 129,00 Kč/m<sup>2</sup></b>

### **Koeficienty obce**

<b>Název koeficientu</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$  **536,00 Kč/m<sup>2</sup>**

## 2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 01.11.2024. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o., znalecká kancelář v oboru Ekonomika, ceny a odhady, nemovitosti, Ing. Markéta Tobořiková Pištorová, MBA. Objekt nebyl v den prohlídky zpřístupněn, zpracovatel nebyl do objektu vpuštěn.

Stavebně technický stav se dohaduje dle vizuálního posouzení stavby, výměra užitné a podlahové plochy se dovoluje odhadem dle plochy zastavěné a podlažnosti budovy.

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

Vlastnické právo:

*Gruber Jiří, Stavbařů 2823/2, Severní Terasa, 40011 Ústí nad Labem 1/2*

RL Invest L s.r.o., Malešická 2855/2b, Žižkov, 13000 Praha 3 1/2

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 37 a pozemek parc. č. st. 37 v obci Holedeč, okres Louny, katastrální území Veletice na listu vlastnictví č. 222.

### **4. Dokumentace a skutečnost**

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

### **5. Celkový popis nemovitosti**

#### **Popis rodinného domu**

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

Základy má smíšené a objekt je smíšené konstrukce. Tloušťka obvodové konstrukce činí odhadem 45 cm. Stropy jsou dřevěné trámové, střecha je sedlová, krytinu tvoří bobrovka a klempířské prvky jsou pozinkované a plechové. Vnější omítky jsou vápenocementové a zateplení pláště není provedeno.

Objekt byl postaven odhadem v roce 1945.

Vady rodinného domu:

rozvody: poškozený prvek

vybavení: zastaralý prvek

podlahy: zastaralý prvek

okna: poškozený prvek

střecha: poškozený prvek

zdivo: poškozený prvek

Stav objektu lze charakterizovat jako před rekonstrukcí.

Dispozice rodinného domu nezjištěna. Podlahová plocha činí odhadem dle plochy zastavěné a dle podlažnosti stavby cca 92 m<sup>2</sup>. Podlahová plocha vč. příslušenství činí odhadem 128 m<sup>2</sup>.

Okna jsou dřevěná zdvojená. Vchodové dveře jsou dřevěné. Vnitřní vybavení nezjištěno. Obytné místnosti jsou orientované na jih, západ.

Dům je pravděpodobně odpojen od distribuce. Předpokládá se, že voda byla odebírána z obecního vodovodu. Svod splašků je řešen pravděpodobně do septiku/jímky a zemní plyn není zaveden. Dům

byl pravděpodobně vytápěn lokálně pomocí kamen a topná tělesa a ohřev vody nejsou součástí objektu.

### Popis pozemku a lokality

Celková výměra pozemku činí 557 m<sup>2</sup>. Sklon pozemku je rovinný. Pozemek je oplocený zděným plotem a pletivem do ocelových sloupků. Trvalé porosty - náletové dřeviny.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komentář
1461/3	ostatní plocha	Obec Holedeč, č. p. 30, 43801 Holedeč

Rodinný dům je postaven ve střední části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami. V těsné blízkosti objektu se nachází železniční trať, nemovitost je umístěna v ochranném pásmu železnice.

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

Z hlediska životního prostředí spíše nepříznivá lokalita - blízkost železniční tratě a zeleň v podobě lesů a luk je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

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

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
<b>Popis rodinného domu</b>	Typ rodinného domu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	2
	Podsklepení	ne
	PENB	/
	Dům byl postaven v roce	1945
	Rozsah rekonstrukce domu	/
	Základy	smíšené
	Konstrukce	smíšená
	Tloušťka obvodové konstrukce	45 cm
	Stropy	dřevěné trámové
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	bobrovka

	Klempířské prvky	pozinkované, plechové
	Vnější omítky	vápenocementové
	Vnitřní omítky	nezjištěno
	Vady domu	rozvody: poškozený prvek vybavení: zastaralý prvek podlahy: zastaralý prvek okna: poškozený prvek střecha: poškozený prvek zdivo: poškozený prvek

<b>Popis vnitřních prostor</b>	Dispozice	nezjištěno	
	Typ oken	dřevěná zdvojená	
	Příslušenství oken	chybí	
	Orientace oken obytných místností	jih, západ	
	Koupelna(y)	nezjištěno	
	Toaleta(y)	nezjištěno	
	Vstupní dveře	dřevěné	
	Typ zárubní	nezjištěno	
	Vnitřní dveře	nezjištěno	
	Osvětlovací technika	nezjištěno	
	Popis místností a rozměry v m <sup>2</sup>	Podlahová plocha	92,00 m <sup>2</sup>
		Podlahová plocha vč. příslušenství	138,00 m <sup>2</sup>
	Elektřina	odpojeno od distribuce	
	Vodovod	bez přípojky	
	Svod splašek	není	
	Plynovod	ne	
	Řešení vytápění v domě	kotel na tuhá paliva	
	Topná tělesa	chybí	
	Řešení ohřevu vody v domě	chybí	
	Podlahy v domě	nezjištěno	
Popis stavu	před rekonstrukcí		

<b>Popis pozemku rodinného domu</b>	Velikost pozemku	557 m <sup>2</sup>
	Trvalé porosty	náletové dřeviny
	Vedlejší stavby	/
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	zděný plot, pletivo do ocelových sloupků
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

<b>Širší vztahy</b>	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	střední část obce
	Vybavenost	nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu; soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu; v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět; v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - nutnost dojíždět; nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem; v obci se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu
	Životní prostředí	Z hlediska životního prostředí spíše nepříznivá lokalita - blízkost železniční tratě; zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	nezjištěno
<b>Věcná práva, jiné</b>	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	V těsné blízkosti objektu se nachází železniční trať, nemovitost je umístěna v ochranném pásmu železnice.  Na nemovitosti vážně exekuční příkaz k prodeji nemovitosti je zapsána do seznamu likvidační podstaty pozůstalosti.

## **6. Metoda ocenění**

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 01.11.2024 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majtkové, 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.“

Volba metody:

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



## D. POSUDEK

### Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

#### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 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: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	IV	-0,02
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: Vlivy snižující cenu - umístění v ochranném pásmu železnice	I	-0,05
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,603}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,930}$$

#### Index polohy

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

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10

5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,05
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,879}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,530}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,817}$$

### 1. Rodinný dům č.p. 37

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústecký kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	79 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	3 073,- Kč/m <sup>3</sup>

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP:	=	65,45 m <sup>2</sup>
2.NP:	=	65,45 m <sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	65,45 m <sup>2</sup>	2,30 m
2.NP:	65,45 m <sup>2</sup>	2,30 m

#### Obestavěný prostor

1.NP:	(65,45)*(2,30)	=	150,54 m <sup>3</sup>
2.NP:	(65,45)*(2,30)	=	150,54 m <sup>3</sup>
půda:	(65,45)*(2,70)/2	=	88,36 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	<b>389,44 m<sup>3</sup></b>

#### Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	65,45 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	130,90 m <sup>2</sup>
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	2,00

## Výpočet indexu cenového porovnání

### Index vybavení

Název znaku	č.	$V_i$
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ B
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na síť (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: zanedbatelného rozsahu	I	-0,05
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m <sup>2</sup>	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m <sup>2</sup> do 800 m <sup>2</sup> celkem	II	0,00
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 79 let:

$$s = 1 - 0,005 * 79 = \mathbf{0,605}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,605 = \mathbf{0,346}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = \mathbf{0,930}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{0,879}$

### Ocenění

Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_V = 3\,073,- \text{ Kč/m}^3 * 0,346 = 1\,063,26 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 389,44 \text{ m}^3 * 1\,063,26 \text{ Kč/m}^3 * 0,930 * 0,879 = 338\,494,69 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 338 494,69 Kč**

## 2. Pozemek parc.č. st. 37

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 0,930$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,879$

### Index omezujících vlivů pozemku

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

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

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 0,930 * 1,000 * 0,879 = 0,817$**

**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	536,-	0,817		437,91

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	st. 37	557	437,91	243 915,87
Stavební pozemek - celkem			557		<b>243 915,87</b>

**Pozemek parc.č. st. 37 - zjištěná cena celkem = 243 915,87 Kč**

### 3. Trvalé porosty

Typ a stáří stanoveno odhadem.

#### Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedm.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
pajasan žlaznatý na pozemku p.č.: st. 37 Listnaté stromy I	10 080,-		20 roků 10 080,-	1,00 ks 10 080,-
Součet:				10 080,-
Koeficient stanoviště K <sub>z</sub> (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K <sub>5</sub> (příl. č. 20)			*	0,800
Celkem - okrasné rostliny			=	6 048,- Kč
<b>Trvalé porosty - zjištěná cena celkem</b>			=	<b>6 048,- Kč</b>

### Výsledky analýzy dat

1. Rodinný dům č.p. 37	338 495,- Kč
2. Pozemek parc.č. st. 37	243 916,- Kč
3. Trvalé porosty	6 048,- Kč

**Zjištěná cena - celkem: 588 459,- Kč**

**Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 588 460,- Kč**

slovy: pět set osmdesát osm tisíc čtyři sta šedesát Kč

### Vyčíslení podílů jednotlivých vlastníků:

Jiří Gruber, Stavbařů 2823/2, 400 11 Ústí nad Labem, LV: 222, podíl: 1 / 2	294 230,- Kč
RL Invest L s.r.o., Malešická 2855/2b, 130 00 Praha 3, LV: 222, podíl: 1 / 2	294 230,- Kč

# Ocenění tržním porovnáním

## Metoda porovnání pomocí indexů

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

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

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům Veletice č.p. 37, Holedeč, okres Louny

Veletice č.p. 37, Holedeč, okres Louny					
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Veletice č.p. 37, Holedeč, okres Louny	92 m <sup>2</sup>	před rekonstrukcí	557 m <sup>2</sup>	půda
1	Holedeček č.p. 7, Holedeč, okres Louny	140 m <sup>2</sup>	před rekonstrukcí	1397 m <sup>2</sup>	sklep a půda, ovocné stromy a keře
2	Tvršice č.p. 92, Staňkovice, okres Louny	72 m <sup>2</sup>	před rekonstrukcí	503 m <sup>2</sup>	sklep, půda, studna, k domu přiléhá prostorná kotelna s uhelnou
3	Deštnice č.p. 79, okres Louny	180 m <sup>2</sup>	před rekonstrukcí	678 m <sup>2</sup>	půda
4	Tuchořice č.p. 63, okres Louny	160 m <sup>2</sup>	dobrý	817 m <sup>2</sup>	půda, koncový řadový dům

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	17 010,71 Kč	1	17 010,71 Kč	1.05	0.98	1.2 <sup>1</sup>	1.27 <sup>2</sup>	1	1.568196	10 847,31 Kč
2	23 611,11 Kč	1	23 611,11 Kč	1.05	1.01	1.1	0.96	1.1	1.2318768	19 166,78 Kč
3	10 833,33 Kč	1	10 833,33 Kč	1.05	0.96	1.2 <sup>3</sup>	1.08	1	1.306368	8 292,71 Kč
4	8 125,00 Kč	1	8 125,00 Kč	1.1	0.97	1	1.14	0.97	1.1798886	6 886,24 Kč
Celkem průměr									11 298,26 Kč	
Minimum									6 886,24 Kč	
Maximum									19 166,78 Kč	
Směrodatná odchylka - s									5 495,94 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s									5 802,32 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s									16 794,20 Kč	
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší										
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší										
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcii na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).										
Komentáře:										
<sup>1</sup> [K3; č.1] srovnávaná nemovitost je znatelně lepší, rekonstrukce střechy										
<sup>2</sup> [K4; č.1] pozemek srovnávané nemovitosti je výrazně větší										
<sup>3</sup> [K3; č.3] srovnávaná nemovitost je znatelně lepší, po částečné rekonstrukci										

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách (zohledňuje rozdíly mezi obcemi, případně skutečné umístění v obci). Oceňovaná nemovitost se nachází v těsné blízkosti železniční tratě. K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikost objektu. K3 diferencuje případné rozdíly ve stavebně technickém stavu objektu, konstrukci a v kvalitě vnitřních součástí a vybavení objektu, interiérů. K4 diferencuje rozdíly ve velikosti pozemku. K5 zohledňuje rozsah a provedení vedlejších staveb, ostatních venkovních úprav a porostů.





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

**Výsledek dle cenového předpisu**

588 460 Kč

**Výsledek dle metody tržního porovnání pomocí indexů**

1 039 000 Kč

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

Statisticky vyhodnocovaná data nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.), a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

## F. ZÁVĚR

### Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 37 a pozemku parc. č. st. 37 v obci Holedeč, okres Louny, katastrální území Veletice na listu vlastnictví č. 222.

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. ½ rodinného domu č.p. 37 a pozemku parc. č. st. 37 v obci Holedeč, okres Louny, katastrální území Veletice na listu vlastnictví č. 222.

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

**1 040 000 Kč**

Slovy: jedenmiliončtyřicettisíc korun českých

### Výpočet pro ocenění hodnoty spoluvlastnického podílu

Předmětem znaleckého posudku je ocenění, spoluvlastnického podílu o velikosti id. ½ k předmětné nemovitosti. Při případném zpeněžování spoluvlastnického podílu je třeba zohlednit nižší tržní atraktivitu a horší obchodovatelnost v případě takového prodeje, a proto je třeba obvyklou cenu po úpravě dle velikostí spoluvlastnického podílu redukovat. S ohledem na velikost oceňovaného spoluvlastnického podílu redukuje takto vypočtenou cenu o 15 %.

$$1\,040\,000\text{ Kč} \cdot \frac{1}{2} = 520\,000\text{ Kč} - 15\% = 442\,000\text{ Kč}$$

**Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. ½ předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na**

**440 000 Kč**

Slovy: čtyřistačtyřicettisíc korun českých

## **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

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 11.11.2024

.....  
Ing. Markéta Toboříková Pištorová, MBA

.....  
Martin Málek

.....  
Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku účtována finanční odměna dle vyhlášky 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

Prohlašujeme, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsme podjati k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

## **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 085158/2024.

## **H. SEZNAM PŘÍLOH**

Výpis z katastru nemovitostí,  
Ortofoto mapa,  
Výřez z územního plánu,  
Výřez z povodňové mapy,  
Fotodokumentace předmětu ocenění,  
Srovnávané nemovitosti

# I. PŘÍLOHY

## Výpis z katastru nemovitostí

### VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.10.2024 00:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Dědické řízení, č.j.: 46 D 1140/2022 pro Mgr. Petr Werner notář

Okres: CZ0424 Louny

Obec: 566187 Holeděč

Kat.území: 640930 Veletice

List vlastnictví: 222

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Gruber Jiří, Stavbařů 2823/2, Severní Terasa, 40011 Ústí nad Labem	641127/0734	1/2
RL Invest L s.r.o., Malešická 2855/2b, Žižkov, 13000 Praha 3	17706793	1/2

#### B Nemovitosti

*Pozemky*

*Parcela*

St.	37	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
			557 zastavěná plocha a nádvoří		
			Součástí je stavba: Veletice, č.p. 37, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 37		

#### 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 exekutorské podle § 69a exekučního řádu ve výši 2 000,- Kč s příslušenstvím na spoluhl. podíl 1/2 nemovitostí

*Oprávnění pro*

Město Žatec, náměstí Svobody 1, 43801 Žatec, RČ/IČO: 00265781

*Povinnost k*

Gruber Jiří, Stavbařů 2823/2, Severní Terasa, 40011 Ústí nad Labem, RČ/IČO: 641127/0734  
Parcela: St. 37

*Listina* Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 134 EX-01461/2010 -011 ze dne 03.08.2010. Právní moc ke dni 16.12.2010.

Z-504/2011-533

*Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva*

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu k uspokojení pohledávky ve výši 5 680,- Kč s příslušenstvím na spoluhl. podíl 1/2 nemovitostí

*Oprávnění pro*

T-Mobile Czech Republic a.s., Tomíčkova 2144/1, Chodov, 14800 Praha 4, RČ/IČO: 64949681

*Povinnost k*

Gruber Jiří, Stavbařů 2823/2, Severní Terasa, 40011 Ústí nad Labem, RČ/IČO: 641127/0734  
Parcela: St. 37

*Listina* Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 131-EX 1868/2011 -17 ze dne 03.04.2012.

Z-1964/2012-533

*Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva*

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.10.2024 00:00:00

Okres: CZ0424 Louny

Obec: 566187 Holedeč

Kat.území: 640930 Veletice

List vlastnictví: 222

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
na spoluhl. podíl 1/2 nemovitostí**

*Povinnost k*

Gruber Jiří, Stavbařů 2823/2, Severní Terasa, 40011

Ústí nad Labem, RČ/IČO: 641127/0734

Parcela: St. 37

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 112 EX-2030/2010 -22 ze dne  
12.01.2011.

Z-300/2011-533

o **Nařízení exekuce**

**Pověřený soudní exekutor : Mgr. Ing. Jiří Prošek, Rychtařikova 1, 326 00 Plzeň**

*Povinnost k*

Gruber Jiří, Stavbařů 2823/2, Severní Terasa, 40011

Ústí nad Labem, RČ/IČO: 641127/0734

*Listina* Usnesení soudu o nařízení exekuce 52 EXE-275/2010 -13 ze dne 04.06.2010. Právní  
účinky zápisu k okamžiku 20.02.2015 21:56:17. Zápis proveden dne 25.03.2015;  
uloženo na prac. Žatec

Z-549/2015-533

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
na spoluhl. podíl 1/2 nemovitostí**

*Povinnost k*

Gruber Jiří, Stavbařů 2823/2, Severní Terasa, 40011

Ústí nad Labem, RČ/IČO: 641127/0734

Parcela: St. 37

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 134-EX 01461/2010 -154 ( k 52 EXE  
275/2010-13) ze dne 20.02.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.02.2015  
21:56:17. Zápis proveden dne 25.03.2015; uloženo na prac. Žatec

Z-549/2015-533

o **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
na spoluhl. podíl 1/2 nemovitostí**

*Povinnost k*

Gruber Jiří, Stavbařů 2823/2, Severní Terasa, 40011

Ústí nad Labem, RČ/IČO: 641127/0734

Parcela: St. 37

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 112-EX 3746/2017 -21 ( 47 E 175/2011-  
5 ) ze dne 16.11.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.11.2017 13:58:32.  
Zápis proveden dne 23.11.2017.

Z-3171/2017-533

o **Zahájení exekuce**

**pověřený soudní exekutor : Mgr. Ing. Jiří Prošek, Dominikánská 13/8,  
301 00 Plzeň**

*Povinnost k*

Gruber Jiří, Stavbařů 2823/2, Severní Terasa, 40011

Ústí nad Labem, RČ/IČO: 641127/0734

*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR*

*Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec, kód: 533.*

*strana 2*

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.10.2024 00:00:00

Okres: CZ0424 Louny

Obec: 566187 Holedeč

Kat.území: 640930 Veletice

List vlastnictví: 222

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

### Typ vztahu

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 134-EX 07274/2018 -006 ze dne 20.08.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.10.2018 17:45:07. Zápis proveden dne 08.10.2018; uloženo na prac. Žatec

Z-2528/2018-533

### Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
na spoluvl. podíl 1/2 nemovitosti**

*Povinnost k*

Gruber Jiří, Stavbařů 2823/2, Severní Terasa, 40011

Ústí nad Labem, RČ/IČO: 641127/0734

Parcela: St. 37

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 134-EX 07274/2018 -049 ze dne 04.10.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.10.2018 17:45:10. Zápis proveden dne 09.10.2018; uloženo na prac. Žatec

Z-2529/2018-533

### o Zahájení exekuce

**pověřený soudní exekutor: Mgr. Kamil Košina, Zdikov 79, 384 73 Stachy**

*Povinnost k*

Gruber Jiří, Stavbařů 2823/2, Severní Terasa, 40011

Ústí nad Labem, RČ/IČO: 641127/0734

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Prachatice - Mgr.Košina 040 EX 1506/20-6 ze dne 22.07.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.07.2020 16:54:12. Zápis proveden dne 31.07.2020; uloženo na prac. Prachatice

Z-3133/2020-306

### Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
na spoluvl. podíl 1/2 nemovitosti**

*Povinnost k*

Gruber Jiří, Stavbařů 2823/2, Severní Terasa, 40011

Ústí nad Labem, RČ/IČO: 641127/0734

Parcela: St. 37

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 040-EX 1506/2020 -15 ze dne 24.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.09.2020 16:36:59. Zápis proveden dne 29.09.2020; uloženo na prac. Žatec

Z-3141/2020-533

### o Zahájení exekuce

**pověřený soudní exekutor: Mgr.Ing.Jiří Prošek, Dominikánská 13/8, 301 00 Plzeň**

*Povinnost k*

Gruber Jiří, Stavbařů 2823/2, Severní Terasa, 40011

Ústí nad Labem, RČ/IČO: 641127/0734

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 134 EX 08606/21 - 009 k 72 EXE 3926/2021-10 ze dne 17.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.01.2022 17:49:01. Zápis proveden dne 03.02.2022; uloženo na prac. Žatec

Z-214/2022-533

### Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
na spoluvl. podíl 1/2 nemovitosti**

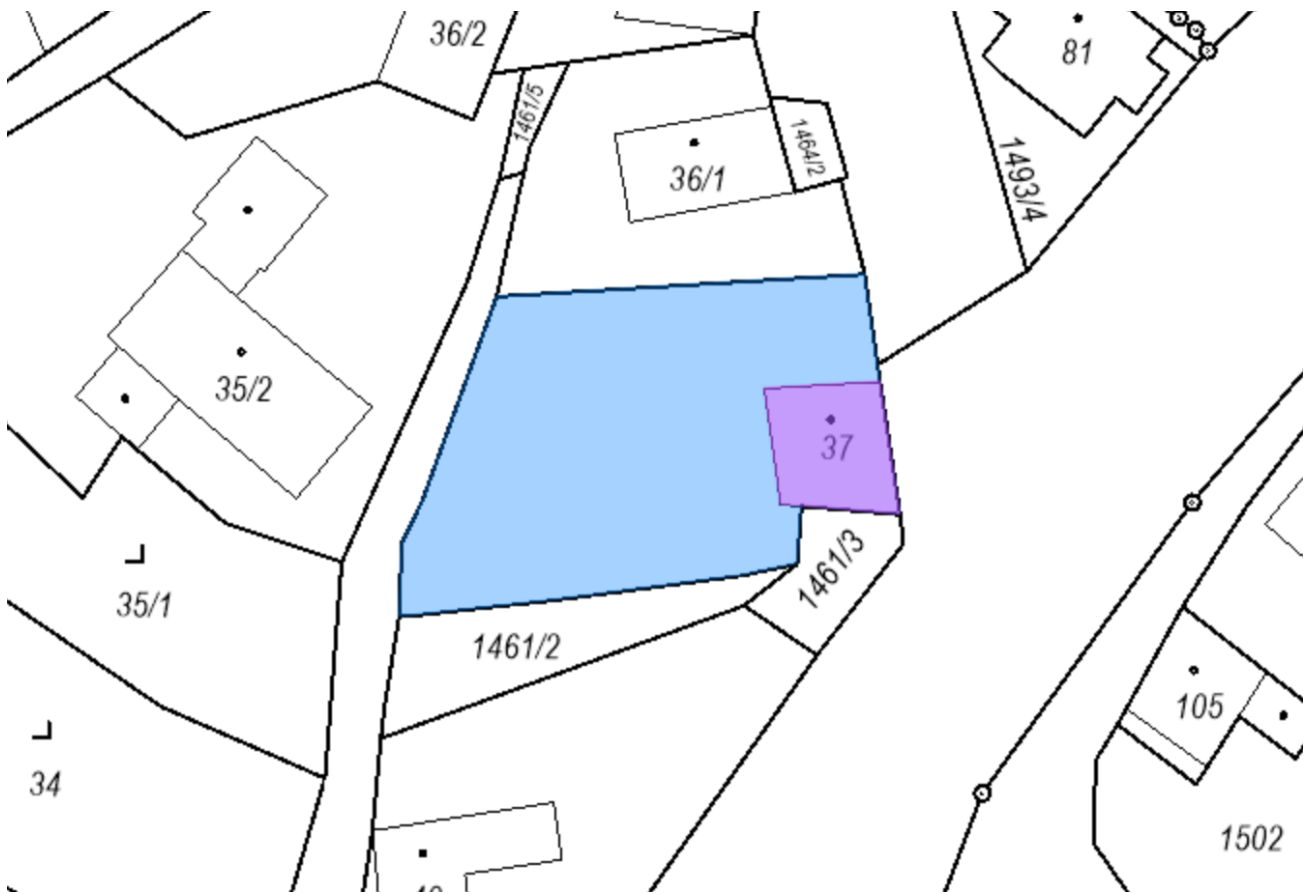
*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR*

*Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec, kód: 533.*

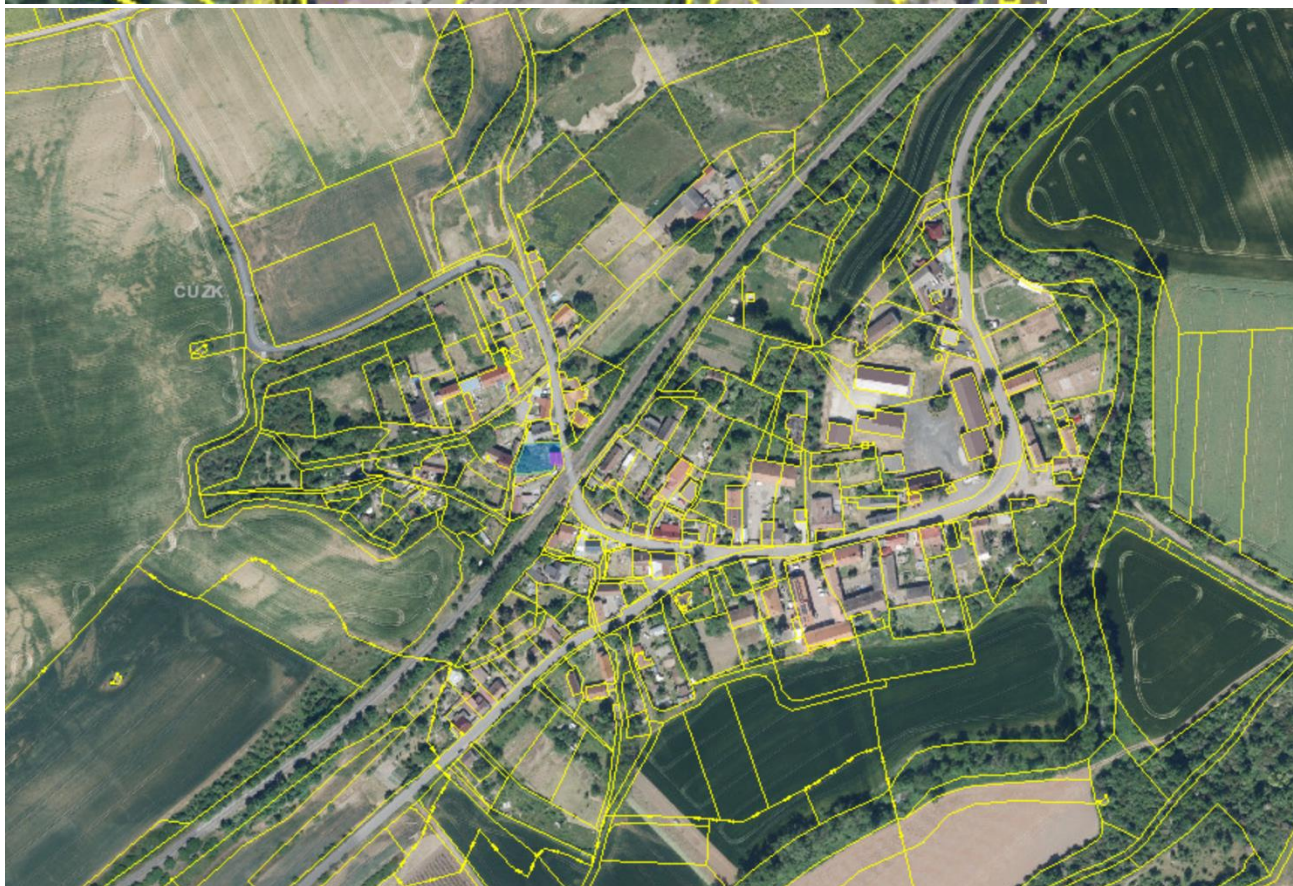
*strana 3*





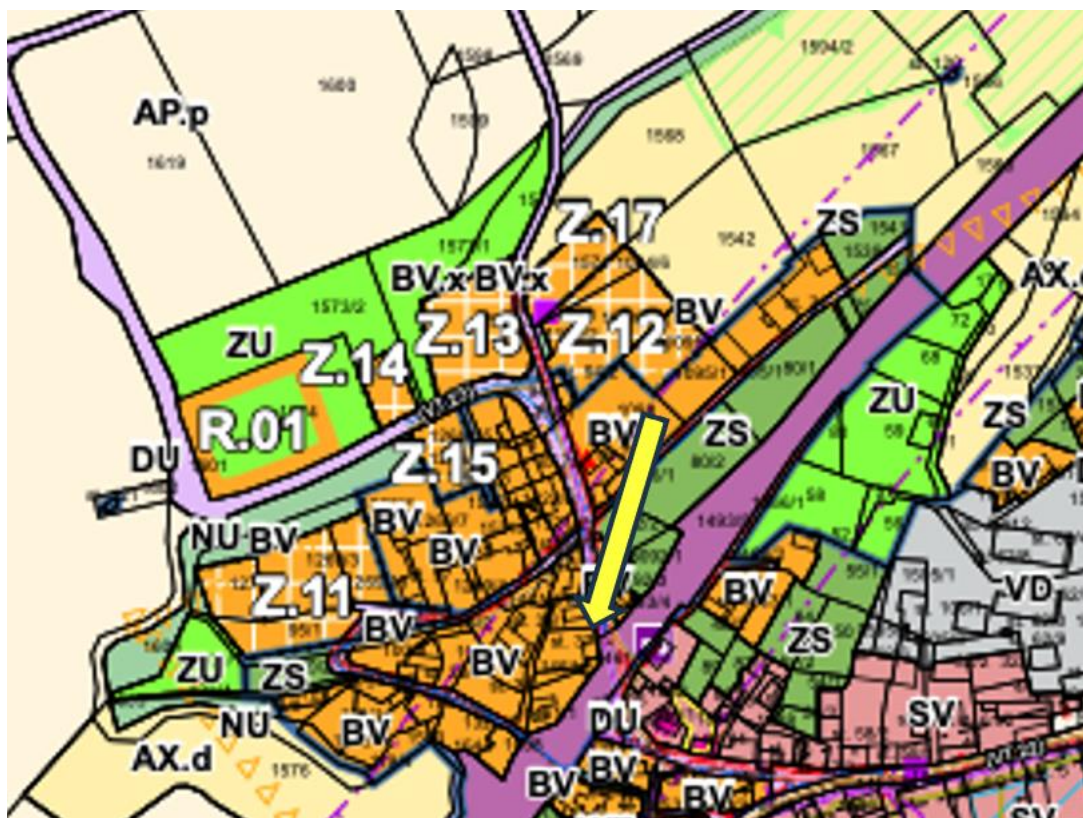


# Ortofoto mapa





## Výřez z územního plánu



— ochranné pásmo železnice

Plochy bydlení



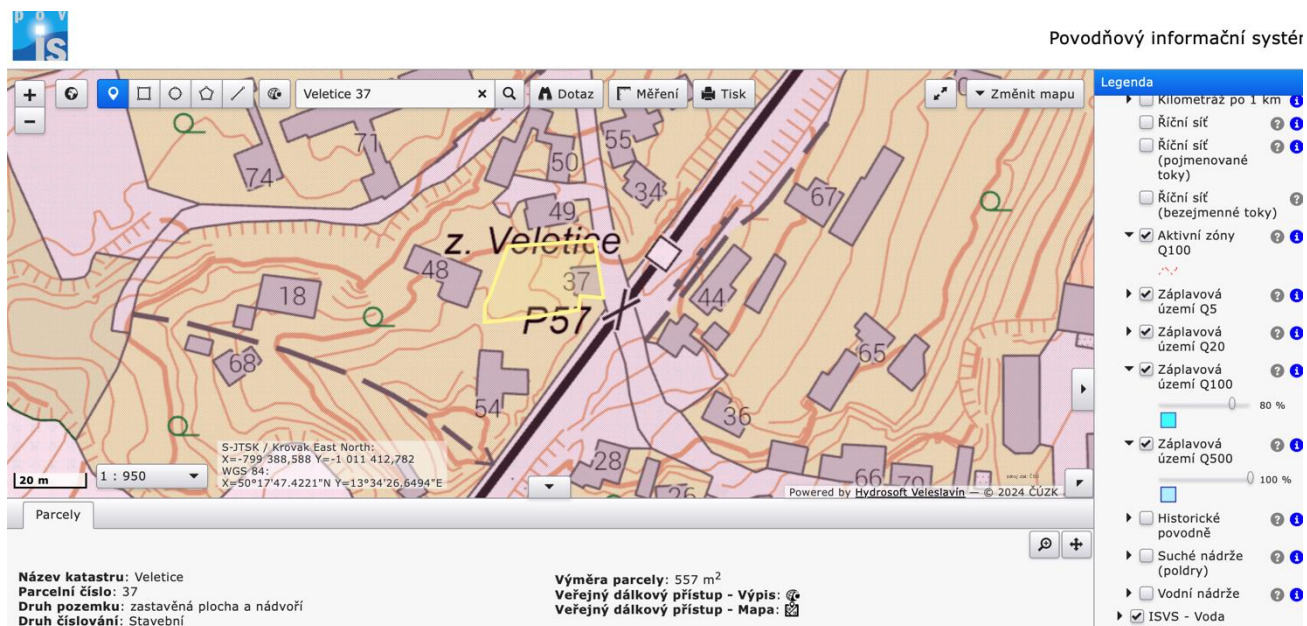
bydlení venkovské



bydlení venkovské - pohledově exponované lokality

Plochy občanských zařízení

## Výřez z povodňové mapy





## Fotodokumentace předmětu ocenění









## Srovnávané nemovitosti

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

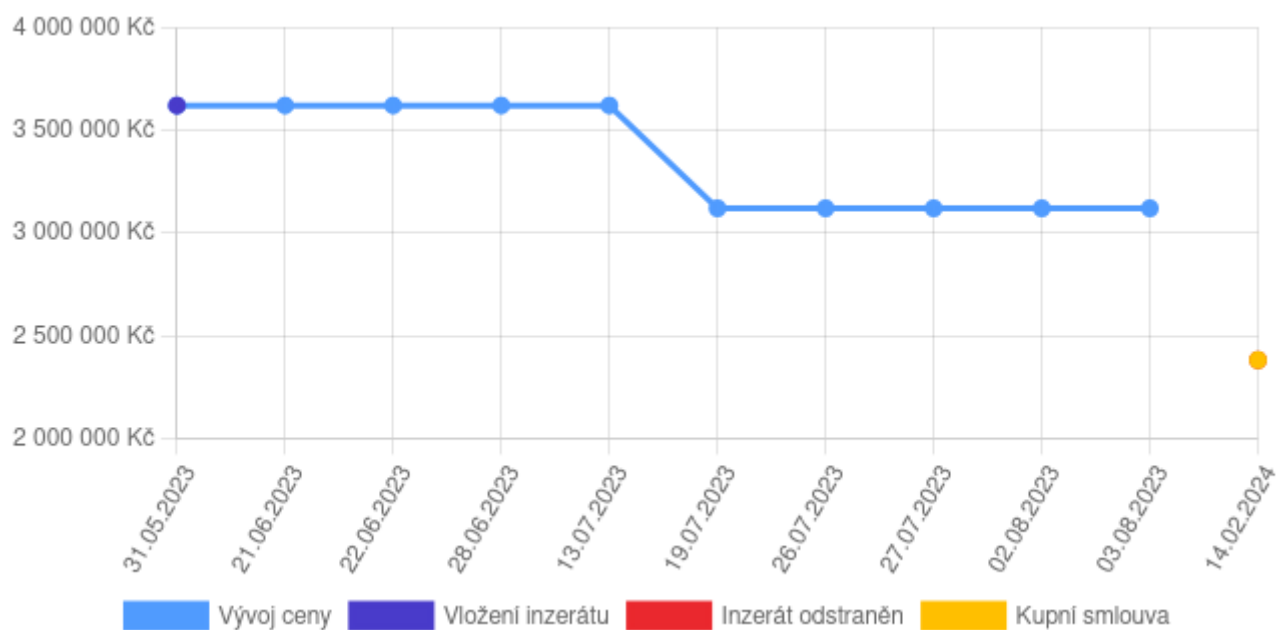
<b>Lokalita</b>	Holedeček č.p. 7, Holedeč, okres Louny	<b>Cena dle KS</b>	2 381 500 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	14.02.2024	<b>Číslo řízení</b>	V-410/2024-533
<b>Poznámka k ceně</b>	včetně provize RK	<b>Konstrukce</b>	Smíšená
<b>Plocha pozemku</b>	1397 m <sup>2</sup>	<b>Stav</b>	Před rekonstrukcí
<b>Typ objektu</b>	Přízemní	<b>Užitná plocha</b>	140 m <sup>2</sup>
<b>Poloha nemovitosti</b>	Klidná část obce	<b>Kanalizace</b>	Jímka, Septik
<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	1		

Nabízíme k prodeji přízemní samostatný rodinný dům ve vsi Holedeček. Tento objekt disponuje 5 a více pokoji, zastavěnou plochou 176m<sup>2</sup> a rozlehlou parcelou o ploše 1397m<sup>2</sup>. Dům má letos novou střechu, nachází se v předrekonstrukčním stavu a jako takový nabízí svému novému majiteli nekonečné možnosti kreativity a osobního doteku. Součástí je sklep a rozlehlá půda, napojená pitná voda, elektřina a možnost napojení na kanalizaci. Dominantou je rozlehlý dvorek a kaskádovitá zahrada na které rostou ovocné stromy a keře. Pokud jste v současné době na trhu s nemovitostmi a hledáte prostorný dům s potenciálem, pak je tato nabídka pro vás tou správnou volbou. V případě zájmu o prohlídku nás neváhejte kontaktovat.

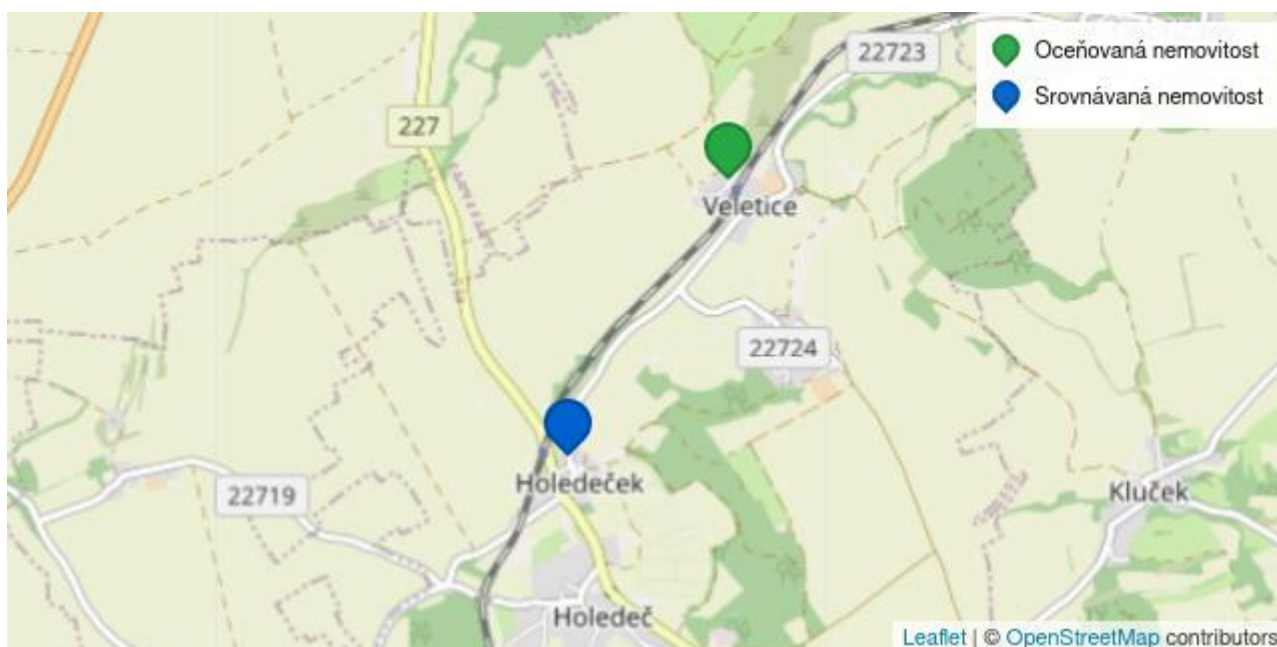
#### 2. Fotodokumentace



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



#### 4. Mapové zobrazení





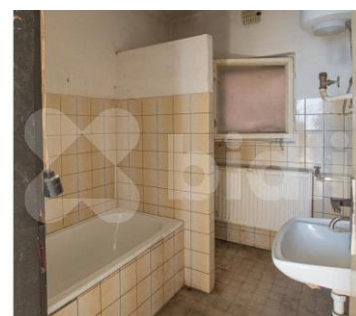
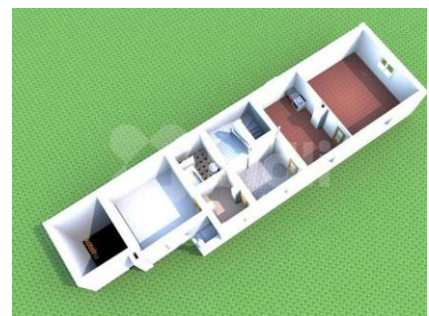
## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

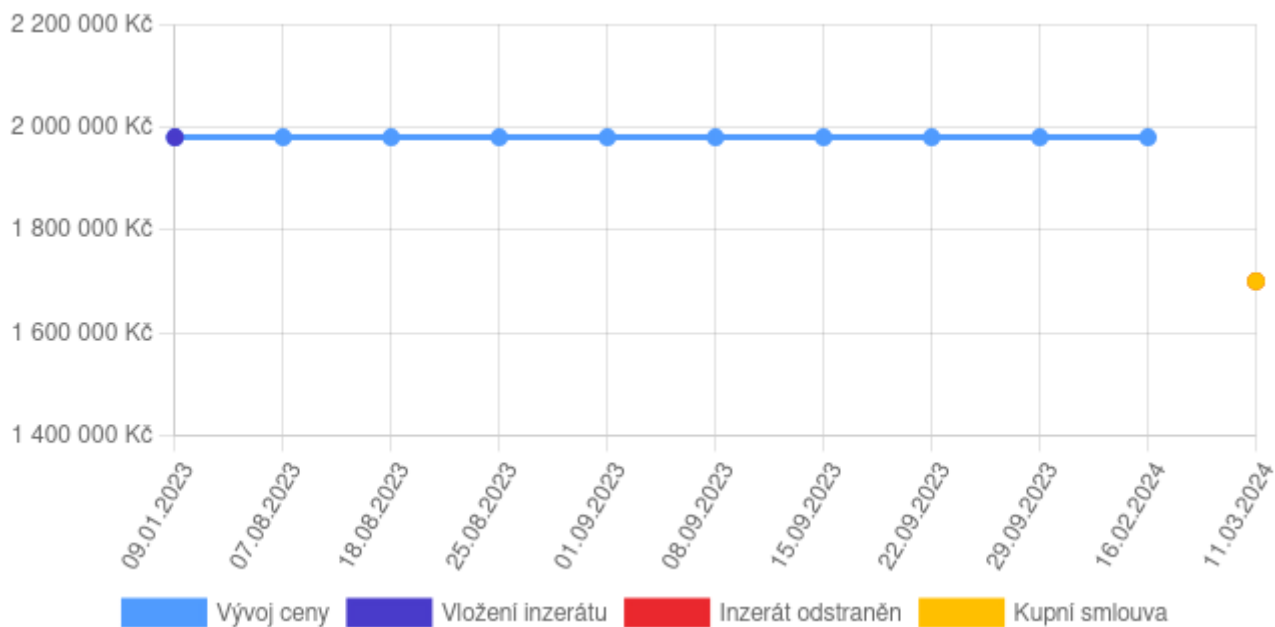
<b>Lokalita</b>	Tvršice č.p. 92, Staňkovice, okres Louny	<b>Cena dle KS</b>	1 700 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	11.03.2024	<b>Číslo řízení</b>	V-707/2024-533
<b>Vlastnictví</b>	Osobní	<b>Konstrukce</b>	Cihlová
<b>Plocha pozemku</b>	503 m <sup>2</sup>	<b>Stav</b>	Před rekonstrukcí
<b>Elektřina</b>	230V	<b>Vytápění</b>	Kotel na tuhá paliva, Ústřední vytápění
<b>Podlahová plocha</b>	72 m <sup>2</sup>	<b>Užitná plocha</b>	72 m <sup>2</sup>
<b>Poloha nemovitosti</b>	Klidná část obce	<b>Kanalizace</b>	Septik, Jímka
<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	1	<b>Voda</b>	Vodovod, Místní zdroj

Upozornění: Tato nabídka je rezervována konkrétním zájemcem a v rezervační lhůtě není k dispozici. Nabízíme ke koupi cihlový domek z 30. let minulého století v obci Tvršice, 6 km od Žatce a 7 km od nájezdu č.60 na D7 u TRIANGLE. Dům je napojen na obecní vodovodní řad. V obci není zatím kanalizační síť a odpadní voda je svedena do jímky na vlastním pozemku. Dispozice domku je 2+1 s užitnou plochou 72 m<sup>2</sup> a sklepem o 14 m<sup>2</sup>. K domu přiléhá prostorná kotelná s uhelnou. Na půdě o rozloze 65 m<sup>2</sup>, lze vybudovat další obytné místnosti i sociální zařízení. Dům potřebuje dokončení rekonstrukce, jsou pouze vyměněna okna za plastová, výměna krovů proběhla cca před 15 lety a zdivo je izolováno proti vlhkosti podříznutím. U schodiště na půdu je vchod na prostornou terasu (23 m<sup>2</sup>), která nabízí možnost odpočinkového posezení v naprostém soukromí nebo dostavbu další místnosti. K domu náleží ještě zahrada s vlastní studnou. Celková plocha pozemků činí 503 m<sup>2</sup>. Kompletní síť obchodů, zdravotnictví a kulturních vyžití poskytuje nedaleké okresní město Žatec. 300 m od kraje obce je volně přístupný vydatný pramen železité kyselky a k řece Ohři pěšky cesta netrvá déle než 5 minut, což ocení rybáři a milovníci vodních sportů. Žatecko je oblíbeno cykloturisty a návštěvníky historických objektů. Jedná se o velmi tichou a klidnou část obce s příjemnými sousedskými vztahy. Při rychlém jednání je možná sleva z inzerované ceny.

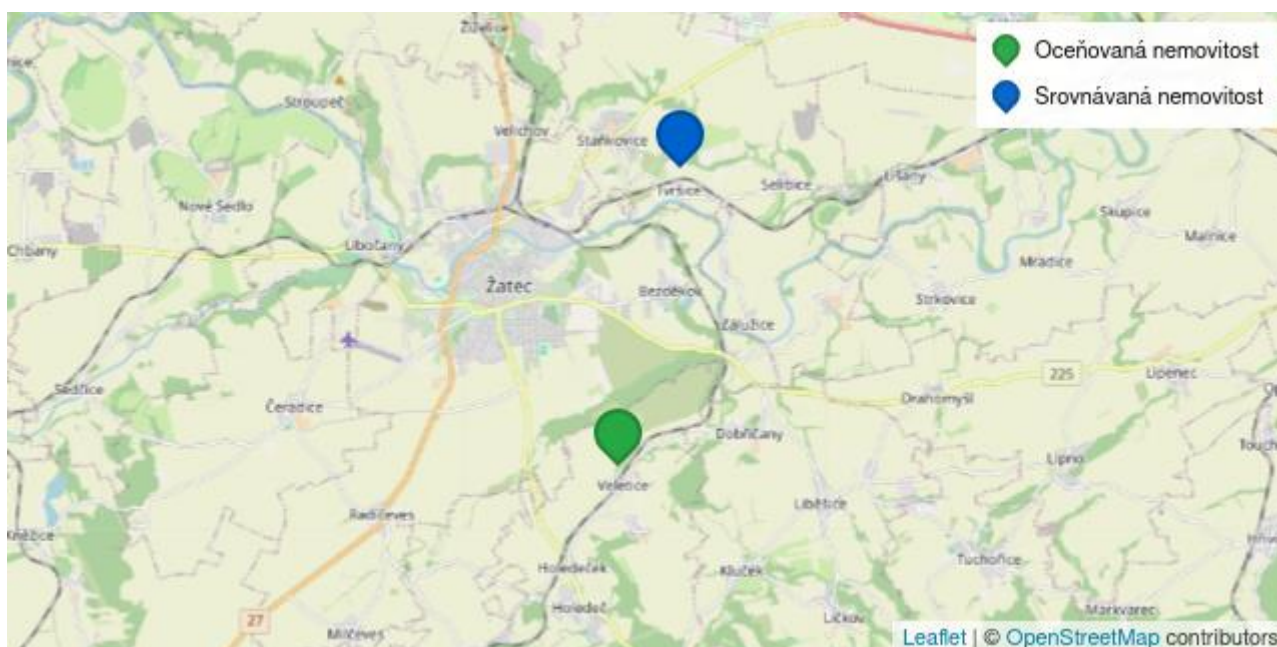
### 2. Fotodokumentace



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



#### 4. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

<b>Lokalita</b>	Deštnice č.p. 79, okres Louny	<b>Cena dle KS</b>	1 950 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	23.10.2023	<b>Číslo řízení</b>	V-2934/2023-533
<b>Vlastnictví</b>	Osobní	<b>Poznámka k ceně</b>	cena je k jednání
<b>Konstrukce</b>	Smíšená	<b>Plocha pozemku</b>	678 m <sup>2</sup>
<b>Stav</b>	Před rekonstrukcí	<b>Typ objektu</b>	Patrový
<b>Elektrina</b>	230V	<b>Vytápění</b>	Elektrokotel, Kotel na tuhá paliva
<b>Podlahová plocha</b>	180 m <sup>2</sup>	<b>Užitná plocha</b>	180 m <sup>2</sup>
<b>Poloha nemovitosti</b>	Klidná část obce	<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace
<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	3	<b>Plyn</b>	Plynovod
<b>Voda</b>	Vodovod		

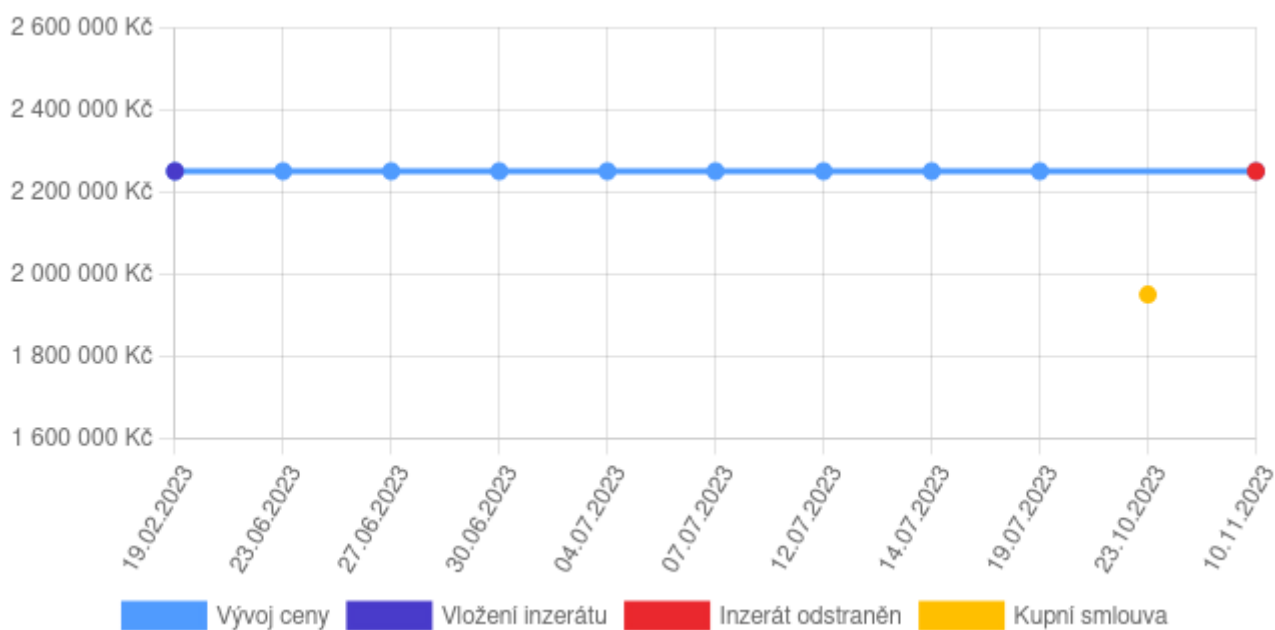
K prodeji rodinný dům 3+1 (180 m<sup>2</sup>) v obci Deštnice, na adrese Deštnice č.p.79. Dům je po částečné rekonstrukci, proběhla výměna oken, střechy (pálené tašky) a okapů. Otop a ohřev domu v současnosti zajišťují kamna na tuhá paliva a elektrické přímotopy. Ohřev vody není momentálně k dispozici, ale je možné řešit elektrickým bojlerem. Odpad napojen na obecní kanalizaci. Vnitřek domu je připravený k vlastní realizaci. Přírodní prostředí, v blízkosti les. Dispozice pro orientaci: 1.NP- (90 m<sup>2</sup>), zádveří, chodba, obývací pokoj, kuchyně, ložnice, koupelna, spíž, schodiště. 2.NP- (90 m<sup>2</sup>) chodba, 2 x prostorný pokoj, vstup do půdních prostor ve kterých by bylo možné vybudovat další obytné místnosti. 3.NP - (70 m<sup>2</sup>) Půdní prostory Dům je ihned volný. Případné financování Vám zajistíme. Více konkrétních informací u makléře 7 dní v týdnu. Možné také nabídnout jinou svou nemovitost protiúctem. (byť, dům, garáž, zahradu, pozemek).

### 2. Fotodokumentace

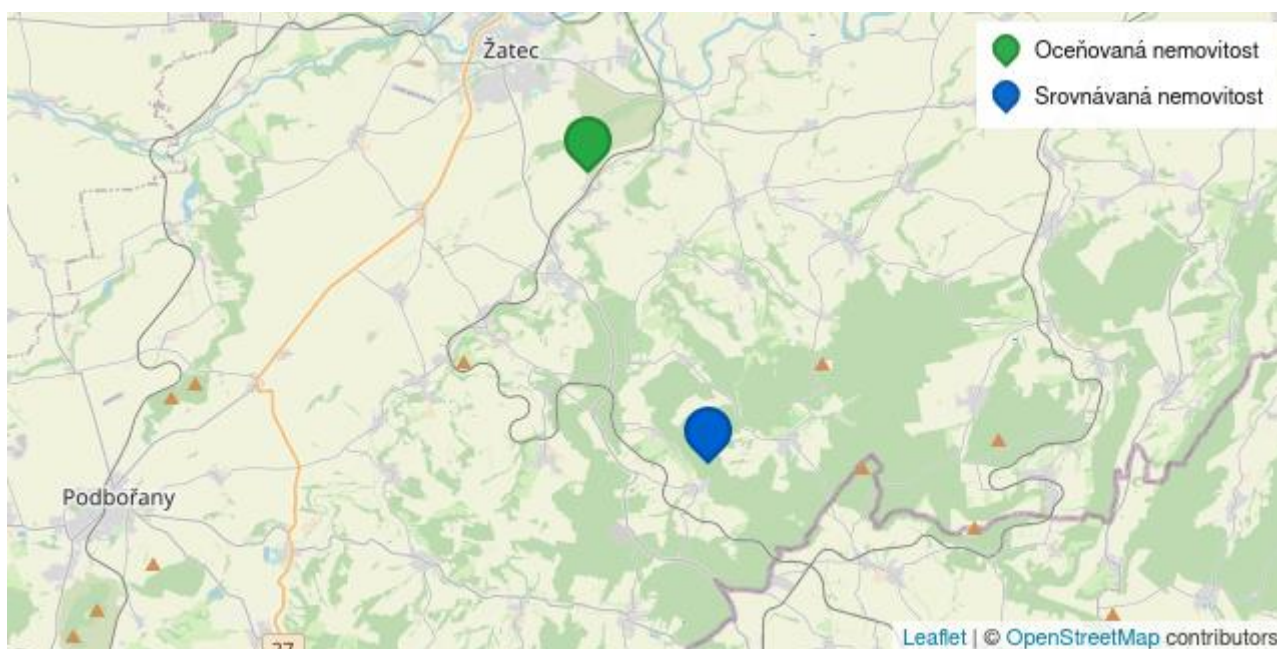


### 3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)





#### 4. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

### 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

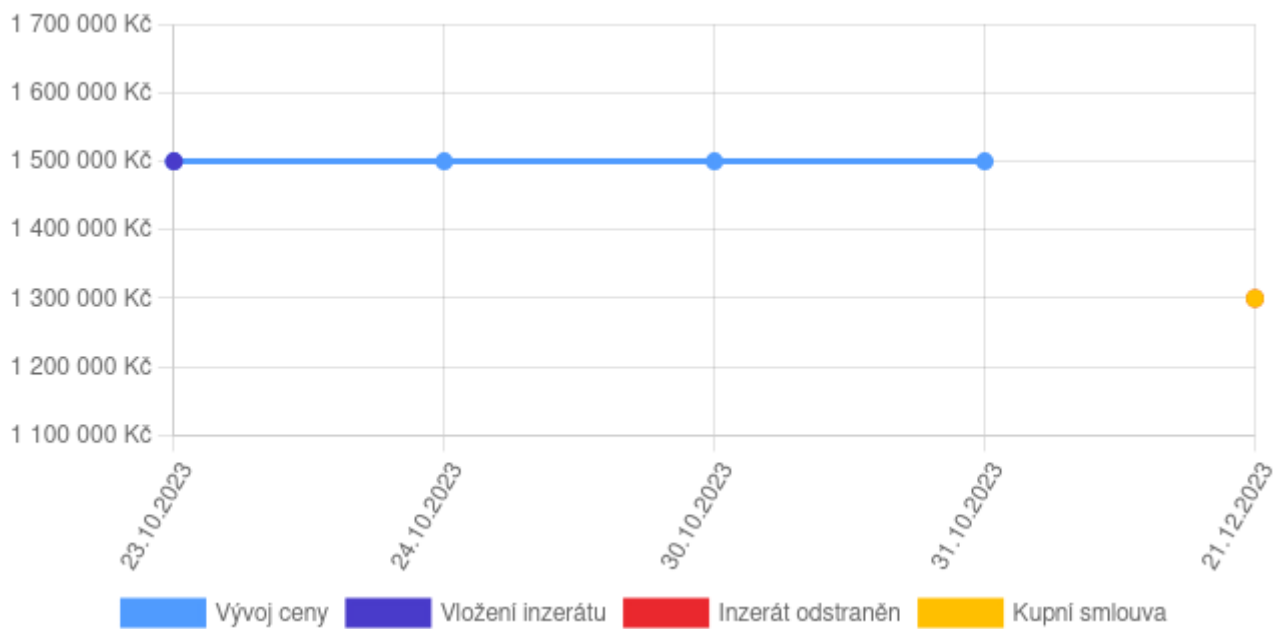
<b>Lokalita</b>	Tuchořice č.p. 63, okres Louny	<b>Cena dle KS</b>	1 300 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	21.12.2023	<b>Číslo řízení</b>	V-3635/2023-533
<b>Poznámka k ceně</b>	Cena včetně právních služeb a provize RK včetně provize RK	<b>Konstrukce</b>	Smíšená
<b>Plocha pozemku</b>	817 m <sup>2</sup>	<b>Stav</b>	Dobrý
<b>Typ objektu</b>	Patrový	<b>Elektrina</b>	230V a 400V
<b>Užitná plocha</b>	160 m <sup>2</sup>	<b>Poloha nemovitosti</b>	Centrum obce
<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace	<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	2
<b>Plyn</b>	Plynovod		

Nabízíme k prodeji řadový dům 3+1 v Tuchořicích. Dům je v klidné části obce u silnice s minimálním provozem. Za domem je dostatečně velký pozemek pro zahrádku a odpočinek nebo k chovu domácího zvířectva. Pozemek nabízí dostatek soukromí, je oddělen od okolních pozemků. Dům vyžaduje opravy, ale lze jej ihned obývat. Topení, elektřina, voda i odpady jsou plně funkční. Majitelka s rodinou v domě donedávna bydlela. V přízemí je velká kuchyně sloužící také jako obývací pokoj a prostorná koupelna s rohovou vanou. Z chodby je vstup do technické místnosti s kotlem na tuhá paliva a elektrickým bojlerem. V patře jsou 3 pokoje. V podkroví je možnost vybudování dalších pokojů. Tuchořice mají 700 obyvatel a na klasické návsi s kostelem a požární nádrží je obchod i hospůdka. Pro více informací volejte makléři.

### 2. Fotodokumentace



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



#### 4. Mapové zobrazení

