

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 16337-979/2022

Zadavatel znaleckého posudku: XXX XXXX insolvenční správce dlužníka Lanc
Robert Čakovice č.ev.4, 411 08 Štětí

Číslo jednací: KSUL 43 INS 2340/2022

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: Čakovice u Radouně, Štětí, okres Litoměřice

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 22.04.2022

Zpracováno ke dni: 22.04.2022

Zhotovitel: XP invest, s. r. o. - znalecký ústav v oboru
Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 19 stran textu včetně titulního listu a 15 stran příloh.
Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 10.05.2022

A. Zadání

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny rozestavěného rodinného domu bez č.p./č.ev. vč. příslušenství a pozemků parc. č. st. 63; 210/2 v obci Štětí, okres Litoměřice, katastrální území Čakovice u Radouně.

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

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

3. Věrohodnost zdrojů

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

C. Nález

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rozest. rodinný dům na pozemku p.č. st. 63
Adresa předmětu ocenění:	Čakovice u Radouně, Štětí, okres Litoměřice
Kraj:	Ústecký kraj
Okres:	Litoměřice
Obec:	Štětí

Ulice:

Katastrální území: Čakovice u Radouň

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti měla být provedena dne 22.04.2022. V den prohlídky proběhla pouze částečná prohlídka předmětu ocenění. Důvod provedení pouze částečné prohlídky – přes oznámení prohlídky v předstihu, p. Lanc neměl klíče od svého objektu, proběhla tak pouze vnější prohlídka. Stejně tak nebyla dodána ani přislíbená dokumentace. Prohlídka byla za přítomnosti: p. Robert Lanc.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

XXX XXXX Čakovice č. ev. 4, 41108

Štětí Nemovitosti:

Rozestavěný rodinný dům bez č.p./č.ev. vč. příslušenství a pozemku parc. č. st. 63; 210/2 v obci Štětí, okres Litoměřice, katastrální území Čakovice u Radouň.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla poskytnuta.

5. Celkový popis nemovitosti

Vzhledem ke skutečnosti, že prohlídka vnitřních prostor rodinného domu nebyla umožněna a proběhla pouze zvenčí, je konstrukční řešení, technické vybavení a napojení na inženýrské sítě popsáno jako standardní pro daný typ stavby a dle informací p. Lance. Stejně tak nemohla být provedena detailní identifikace příslušenství a skutečné provedení tedy může být jiné.

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt a má jedno nadzemní podlaží. Dům není podsklepený, není zde půda a je zde vybudováno obytné podkroví. Osoba přítomná během prohlídky uvedla, že objekt byl postaven převážně v roce 2012. K celkovému dokončení objektu chybí fasádní omítky, venkovní úpravy a menší nedodělky. Objekt je trvale obýván.

Základy má betonové izolované, objekt je cihlové konstrukce, stěny mají tloušťku 35 cm a stropy jsou z dřevěných trámů. Střecha rodinného domu je sedlová s vikýři, střešní krytinu tvoří eternitové šablony a klempířské prvky nejsou instalovány. Dům nemá žádné vnější omítky a stavba není zateplena.

Podlahová plocha činí 86 m².

Vnitřní omítky jsou štukové. Jsou zde použita plastová okna s dvojsklem. Orientace obytných prostor je na jih, východ, západ. V koupelně se nachází klasická vana, umyvadlo a WC je vybaveno klasickou toaletou. Jsou zde použity tyto dveře: dýhované plné,

dýhované prosklené, mají obložkové zárubně a vchodové dveře jsou provizorní dřevěné. V kuchyni se nachází kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, elektrický sporák. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

V obytných místnostech je pravděpodobně laminátová plovoucí podlaha, v kuchyni jsou podlahy tvořeny keramickou dlažbou, koupelna má na podlaze keramickou dlažbu a v chodbě je položena keramická dlažba.

Součástí vybavení domu je krbová vložka.

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V a je napojen na rozvodnou síť elektrického proudu. Zdrojem vody je vodovod, odpady jsou svedeny do septiku a zemní plyn zde není zaveden. V domě je topení řešeno krbovou vložkou. V domě je pro ohřev vody instalován bojler.

Stěny jsou bez vad, střecha je bez vady, okna jsou bez vad, podlahy v objektu jsou bez závad, vybavení objektu je bez vad a rozvody v objektu jsou bez vad. Rodinný dům je ke dni ocenění rozestavěn.

Pozemek je bez porostů, pozemek je oplocen dřevěným plotem. Sklon pozemku je mírně svažité. Přístup k objektu je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Možnost parkování je na vlastním pozemku.

Poloha domu je v části obce, která je stavebně nesrostlá s její sídelní částí a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je nedostatečná - nutnost dojezdu. Soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu a je zde pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nejsou zde žádné úřady - nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem a v obci je pobočka České pošty.

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

V místě je pouze zastávka vlakových spojů.

Jsou zde bezproblémové vztahy - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu a dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny. Nemovitost je omezena zástavním právem z rozhodnutí správního orgánu

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Dům byl postaven v roce	2012
	Zdroj informace o době výstavby	na základě sdělení přítomné osoby

	Rozsah rekonstrukce domu	
	Základy	betonové izolované
	Konstrukce	cihlová
	Stropy	dřevěné trámové
	Tloušťka stěn	40 cm
	Střecha	sedlová s vikýří
	Krytina střechy	etermitové šablony
	Klempířské prvky	chybí
	Vnější omítky	chybí
	Vnitřní omítky	štukové
	Typ oken v domě	plastová s dvojsklem
	Orientace oken obytných místností	jih, východ, západ
	Vybavení koupelny	klasická vana, umyvadlo
	Toaleta	klasická toaleta
	Vstupní dveře	dřevěné
	Typ zárubní	obložkové
	Vnitřní dveře	dýhované plné, dýhované prosklené
	Osvětlovací technika	lustry
	Kuchyňská linka	kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, elektrický sporák
	Dispozice RD	
	Popis místností a rozměry v m ²	Podlahová plocha činí 86 m ² . Podlahová plocha vč. příslušenství činí 86 m ² .
	Elektrina	230V a 400V
	Vodovod	vodovod
	Svod splašek	septik
	Plynovod	ne
	Řešení vytápění v domě	krbová vložka
	Topná tělesa	
	Řešení ohřevu vody	bojler
	Podlahy v domě	místnosti: laminátová plovoucí podlaha kuchyně: keramická dlažba koupelna, WC: keramická dlažba chodba: keramická dlažba
	Popis stavu rodinného domu	ve výstavbě
	Vady rodinného domu	rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad střecha: bez vad zdivo: bez vad
	Trvalé porosty	bez porostů

Popis pozemku	Venkovní stavby	
	Sklon pozemku	mírně svažité
	Oplocení	dřevěný plot
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí obce
	Vybavenost	nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu, soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem, v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka vlakových spojů, parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu, dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Další informace	zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu	

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 22.04.2022 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná

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

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

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.

Kraj: Ústecký
Okres: Litoměřice
Obec: Štětí
Katastrální území: Čakovice u Radouně
Počet obyvatel: 8 584

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 319,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{810,00}$
Kč/m²

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00

3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: 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 vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,071}$$

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

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,08
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00

11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno. II 0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,820}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,878}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,820}$$

1. Nemovitosti LV 43

1.1. pozemky

Ocenění

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

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,820}$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,820 = \mathbf{0,820}$$

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	810,-	0,820		664,20

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 63	464	664,20	308 188,80
§ 4 odst. 1	zahrada	210/2	146	664,20	96 973,20
Stavební pozemky - celkem			610		405 162,-

1.2. Rozestavěný RD

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	9*6 =	54,00	2,80 m
podkroví	9*6 =	54,00	2,70 m
		108,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	OPp	(9*6)*(3,3) =	178,20
Z	OPs	(9*6)*(2,20/2)+2*(0,9*1,1*1,1/2) =	60,49
PP	OPz	62*0,5*0,8 =	24,80
Obestavěný prostor - celkem:			263,49 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	betonové (železobetonové) pasy s izolací	S	100
2. Zdivo	zděné POROTHERM	S	100
3. Stropy	dřevěné trámové	S	100
4. Střecha	dřevěný krov, sedlová střecha	S	100
5. Krytina	osinkocementová	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	vápenné štukové	S	100
8. Fasádní omítky	chybí	C	100

9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	koupelna, WC, okolo kuchyňské linky	S	100
11. Schody	dřevěné	S	100
12. Dveře	dýhované s obložkovými zárubněmi	S	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Podlahy obytných místností	laminátová plovoucí podlaha	S	100
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	S	100
16. Vytápění	ústřední topení s krbovou vložkou	S	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	chybí	C	100
19. Rozvod vody	plastové trubky	S	100
20. Zdroj teplé vody	bojler	S	100
21. Instalace plynu	chybí	C	100
22. Kanalizace	jímka	S	100
23. Vybavení kuchyně	kuchyňská linka se spotřebiči	S	100
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC	S	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní		C	100

Výpočet koeficientu vybavení K₄ a stupně rozestavěnosti nedokončené stavby

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

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Roz [%]	Dok [%]
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20	8,90	100,00	8,90
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20	22,99	100,00	22,99
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90	8,57	100,00	8,57
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30	7,92	100,00	7,92
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40	3,69	100,00	3,69
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90	0,98	30,00	0,29
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80	6,29	100,00	6,29
8. Fasádní omítky	C	2,80	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30	2,49	100,00	2,49
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00	1,08	100,00	1,08
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20	3,47	100,00	3,47
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20	5,64	100,00	5,64
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20	2,39	100,00	2,39
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00	1,08	100,00	1,08
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20	5,64	100,00	5,64
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30	4,66	100,00	4,66
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20	3,47	100,00	3,47
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90	2,06	100,00	2,06
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10	3,36	100,00	3,36
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50	0,54	100,00	0,54
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10	4,45	100,00	4,45
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30	0,33	100,00	0,33
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00

Součet upravených objemových podílů: 92,20 Rozestavěnost: **99,31**
 Koeficient vybavení K₄: **0,9220**

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl upravený rozestavěností,

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

%)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	UP [%]	PP [%]	Stáří	Živ.	Opotř. části	Opotř. z celku
1. Základy	S	8,90	100,00	8,90	8,97	10	200	5,00	0,4485
2. Zdivo	S	22,99	100,00	22,99	23,15	10	200	5,00	1,1575
3. Stropy	S	8,57	100,00	8,57	8,63	10	200	5,00	0,4315
4. Střecha	S	7,92	100,00	7,92	7,98	10	150	6,67	0,5323
5. Krytina	S	3,69	100,00	3,69	3,72	10	80	12,50	0,4650
6. Klempířské konstrukce	S	0,29	100,00	0,29	0,29	10	80	12,50	0,0363
7. Vnitřní omítky	S	6,29	100,00	6,29	6,33	10	80	12,50	0,7913
10. Vnitřní obklady	S	2,49	100,00	2,49	2,51	10	50	20,00	0,5020
11. Schody	S	1,08	100,00	1,08	1,09	10	200	5,00	0,0545
12. Dveře	S	3,47	100,00	3,47	3,49	10	80	12,50	0,4363
13. Okna	S	5,64	100,00	5,64	5,68	10	80	12,50	0,7100
14. Podlahy obytných místností	S	2,39	100,00	2,39	2,41	10	80	12,50	0,3013
15. Podlahy ostatních místností	S	1,08	100,00	1,08	1,09	10	80	12,50	0,1363
16. Vytápění	S	5,64	100,00	5,64	5,68	10	50	20,00	1,1360
17. Elektroinstalace	S	4,66	100,00	4,66	4,69	10	50	20,00	0,9380
19. Rozvod vody	S	3,47	100,00	3,47	3,49	10	50	20,00	0,6980
20. Zdroj teplé vody	S	2,06	100,00	2,06	2,07	10	40	25,00	0,5175
22. Kanalizace	S	3,36	100,00	3,36	3,38	10	60	16,67	0,5634
23. Vybavení kuchyně	S	0,54	100,00	0,54	0,54	10	30	33,33	0,1800
24. Vnitřní vybavení	S	4,45	100,00	4,45	4,48	10	60	16,67	0,7468
25. Záchod	S	0,33	100,00	0,33	0,33	10	60	16,67	0,0550
Opotřebení:									10,8 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,1200
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9220
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5310
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 985,17
Plná cena: 263,49 m ³ * 5 985,17 Kč/m ³	=	1 577 032,44 Kč

Výpočet nedokončené stavby dle § 25

Úprava ceny za nedokončené konstrukce	*	0,9931
Nedokončená stavba	=	1 566 214,- Kč
Koeficient opotřebení: (1- 10,8 % /100)	*	0,892
Nákladová cena stavby CS_N	=	1 397 062,89 Kč
Koeficient pp	*	0,820
Cena stavby CS	=	1 145 591,57 Kč

Rozestavěný RD - zjištěná cena = **1 145 591,57 Kč**

1.3. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.

Stanovené procento z ceny staveb: 2,00 %

Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

<u>Název stavby</u>	<u>Cena stavby</u>
Rozestavěný RD	1 145 591,57 Kč
Celkem	1 145 591,57 Kč

Ocenění:

Výchozí celková cena staveb

1 145 591,57

2,00 % z ceny staveb

* 0,0200

Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem - zjištěná cena = **22 911,83 Kč**

Nemovitosti LV 43 - rekapitulace

1.1. Pozemky:

405 162,- Kč

Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Rozestavěný RD

1 145 591,57 Kč

1.3. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

22 911,83 Kč

Stavby na pozemku - celkem

+ **1 168 503,40 Kč**

Nemovitosti LV 43 - zjištěná cena celkem = **1 573 665,40 Kč**

Rekapitulace ceny zjištěné

1. Nemovitosti LV 43

1 573 665,- Kč

1.1. Oceňované pozemky

405 162,- Kč

1.2. Rozestavěný RD

1 145 592,- Kč

1.3. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

22 912,- Kč

= 1 573 665,- Kč

Výsledná cena - celkem: **1 573 665,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **1 573 670,- 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. , obec Štětí

Rodinný dům v katastrálním území Čakovice u Radouň, obec Štětí					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Čakovice u Radouň, Štětí, okres Litoměřice	86 m ² , podsklepený: ne	Ve výstavbě	610 m ²	Viz popis
1	Robeč, Ústěck, okres Litoměřice	65 m ² , Patrový	Velmi dobrý	525 m ²	Viz komentář + příloha
2	Palackého, Štětí, okres Litoměřice	101 m ² , Patrový	Po rekonstrukci	259 m ²	Viz komentář + příloha
3	Velký Hubenov, Snědovice, okres Litoměřice	68 m ² , Přizemní	Po rekonstrukci	385 m ²	Viz komentář + příloha
4	Nebužely, okres Mělník	88 m ² , Přizemní	Velmi dobrý	275 m ²	Viz komentář + příloha

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² užité plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	46.153,85 Kč	Nepoužit	46.153,85 Kč	1.00	1.01	1.05	0.94	1.00	1.00	0.9969	46.297,37 Kč
2	42.079,21 Kč	Nepoužit	42.079,21 Kč	1.10	0.99	1.10	0.74	1.00	1.00	0.8864	47.472,03 Kč
3	51.764,71 Kč	Nepoužit	51.764,71 Kč	1.00	1.01	1.10	0.83	1.10	1.00	1.0143	51.034,91 Kč
4	42.045,45 Kč	Nepoužit	42.045,45 Kč	1.00	1.00	1.10	0.75	1.10	1.00	0.9075	46.331,08 Kč
Celkem průměr											47.783,85 Kč
Minimum											46.297,37 Kč
Maximum											51.034,91 Kč
Směrodatná odchylka - s											2.235,08 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											45.548,77 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											50.018,93 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 inzerce přiměřeně nižší											

Komentář k nemovitosti č. 1: Krajní dvojdomek. Nemovitost prošla z větší části rekonstrukcí. Nový je elektro kotel, rozvody, elektřina, podlahy, kuchyňská linka, plastová okna, koupelna, střecha. Nemovitost má vstupní chodbu, kotelnu, koupelnu a dříve tři pokoje propojené do jednoho prostoru. Podkroví je se vstupem na balkon a je připravené k další vestavbě a rozšíření obytného prostoru, nová jsou zde střešní okna. Na pozemku je betonový dvůr, stodola plnící funkci dílny, jsou zde rovněž garáže a travnatý pozemek.

Komentář k nemovitosti č. 2: Rodinný dům o dispozici 3+1. Vnitřek domu prošel celkovou rekonstrukcí - plastová okna, rozvody elektrické energie, rozvody vody a odpadů. K dispozici také půda a sklep, na zahradě dílna.

Komentář k nemovitosti č. 3: Prodej domu 3+kk, který prošel kompletní rekonstrukcí. Nové rozvody elektřiny, vody, kompletně nová střecha, zateplení celého domu. Půda je již připravená k vestavbě. Topení je řešeno krbovými kamny s výměníkem nebo elektrickým kotlem. Klenutý sklep vhodný na domácí vinotéku, pod domem další dva prostory s možností využití na dílnu nebo garáž

Komentář k nemovitosti č. 4: Dispoziční řešení je 3+1, kuchyň včetně spotřebičů na míru, v obývacím pokoji krb, topení zajištěno elektrickým kotlem, v případě potřeby i kotlem na tuhá paliva. Dům je po celkové rekonstrukci včetně zateplení a nové střechy, napojen je na veškeré inženýrské sítě kromě plynu a je zde možnost půdní vestavby. Součástí pozemku je i bazén a kryté garážové stání.

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu z blízkého okolí.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

47.783,85 Kč/m²

*

86,00 m²

= **4.109.411 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

4.109.000,-- Kč

E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

1.573.670,-- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Výsledek dle srovnávací metody

4.109.000,-- 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. 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: 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

4.109.000 Kč

Slovy: čtyřmilionyjedenstodevětisíc korun

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti,
Ing. Aleš Novák, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 10.05.2022



Ing. Aleš Novák

Martin Málek

František Kořínek

G. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb. k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 16337-979/2022 znaleckého deníku. Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb. občanský soudní řád, v platném znění.

H. Seznam příloh

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

I. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

10.05.22 9:57

Informace o pozemku | Nahližení do katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 63
Obec:	Štětí [565709]
Katastrální území:	Čakovice u Radouň [738646]
Číslo LV:	43
Výměra [m ²]:	464
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Rozestavěná budova:	bez způsobu využití
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 63

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Lanc Robert, Čakovice č. ev. 4, 41108 Štětí	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Lanc Robert
Zahájení exekuce - Lanc Robert
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

<https://nahlizenidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=71AfwIX6mdUeGZleEiC61pKh-irNNGGuDdWl2HDWc3fwK3BM50fMJQkXIQVZ44Xl...> 1/2

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	210/2
Obec:	Štětí [565709]
Katastrální území:	Čakovice u Radouně [738646]
Číslo LV:	43
Výměra [m ²]:	146
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Lanc Robert, Čakovice č. ev. 4, 41108 Štětí	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
11941	145
10840	1

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Lanc Robert
Zahájení exekuce - Lanc Robert
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

<https://nahlizenidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=ySrGF8ApyDS5ltuxkFXocg6JwdMMc8UWV9ppiEjajZ54MahUyn5E2AdYdwCJdWj...> 1/2



Přehledová mapa



Zpráva o riziku povodně



Zpráva o nebezpečí povodně



Parcela	Kraj: Ústecký kraj Okres: Litoměřice Obec: Štětí	Katastrální území: Čakovice u Radouň Parcela: 63 Typ parcely: Stavební
----------------	---	---

Riziková zóna pro vybranou parcelu

Zóna 1

zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -740160 Y: -998156
Souřadnice GPS: N: 50°29'24,82" E: 14°22'19,49"
Kód parcely: 1056047506 (dle registru RÚIAN)
Přesnost: parcela byla zaměřena s přesností na definiční bod



Copyright © 2022 CEDA Maps a. s.

Vysvětlivky pojmů

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

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

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

Poskytovatel služby: Intermap Technologies, s.r.o. Více informací na www.intermap.cz.

INTERMAP

Tento produkt a informace obsažené v reportu slouží pouze jako referenční materiál. Informace jsou používány pojistným tihem k podpoře vyhodnocení pojistných nebezpečí a nejsou určeny k využití pro jiné účely. Podmínky užívání a zásady ochrany osobních údajů – úplné znění ke stažení [zde](#).

Pořízená fotodokumentace





Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

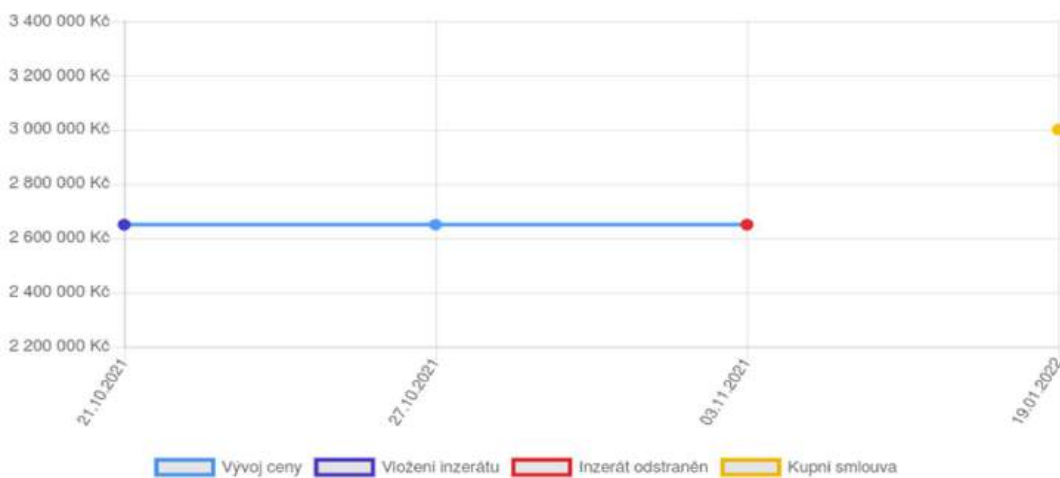


**Prodej, Rodinný dům, 65 m², Robeč
č.p. 45, Ústěk, okres Litoměřice**

Celková cena: 3.000.000 Kč

Adresa: Robeč, Ústěk, 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	Robeč, Ústěk, okres Litoměřice	Počet nadzemních podlaží	2
Cena dle kupní smlouvy	3 000 000 Kč	Stav objektu	Velmi dobrý
Kupní smlouva podepsaná dne	19.01.2022	Zastavěná plocha (m²)	110
Číslo řízení	V-658/2022-506	Plocha užitná	65
Poznámka k ceně	Informace o ceně na dotaz	Voda	Místní zdroj
Plocha pozemku (m²)	525	Odpad	Septik
Konstrukce budovy	Cihlová	Umístění objektu	Centrum obce
Typ domu	Patrový		

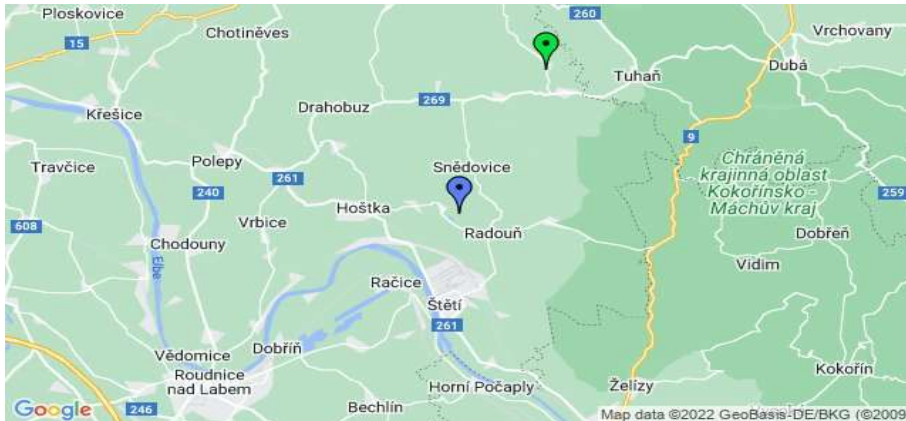
Slovní popis

V exkluzivním zastoupení majitelů rezervován v aukci prodej krajní dvojdomek v malebné obci Robeč. Nemovitost prošla z větší části rekonstrukcí. Nový je elektro kotel, rozvody, elektřina, podlahy, kuchyňská linka, plastová okna, koupelna, střecha. Nemovitost má vstupní chodbu, kotelnu, koupelnu a dříve tři pokoje propojené do jednoho prostoru. Podkroví je se vstupem na balkon a je připravené k další vestavbě a rozšíření obytného prostoru, nová jsou zde střešní okna. Na pozemku je betonový dvůr, stodola plnící funkci dílny, jsou zde rovněž garáže a travnatý pozemek. Je užíván ještě pozemek obecní, který byl nabídnut k odprodeji za částku kolem 100.000 Kč za celek, nyní v pronájmu za 500 Kč/rok. Dům stojí u hlavní asfaltové komunikace. Z přípojek jsou k dispozici voda a elektřina. Kanalizace vlastní - žumpa o objemu cca 8 kubíků. Obec Robeč leží u hranice CHKO Kokořínsko. Je obklopena převážně zemědělskou krajinou a lesy. Dům je vhodný jak k trvalému, tak rekreačnímu využití s možnostmi aktivního odpočinku. V dojezdové vzdálenosti města Ústěk, Litoměřice, Roudnice nad Labem. V případě zájmu o naše služby se objednejte u makléře na nezávaznou konzultaci. Vaši nemovitost můžete nabídnout jako protihodnotu nebo Vám zařídíme hypotéku. V případě více zájemců nemovitosti prodáváme nejlepší nabídce v rámci obálkové elektronické Aukce RE/MAX.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

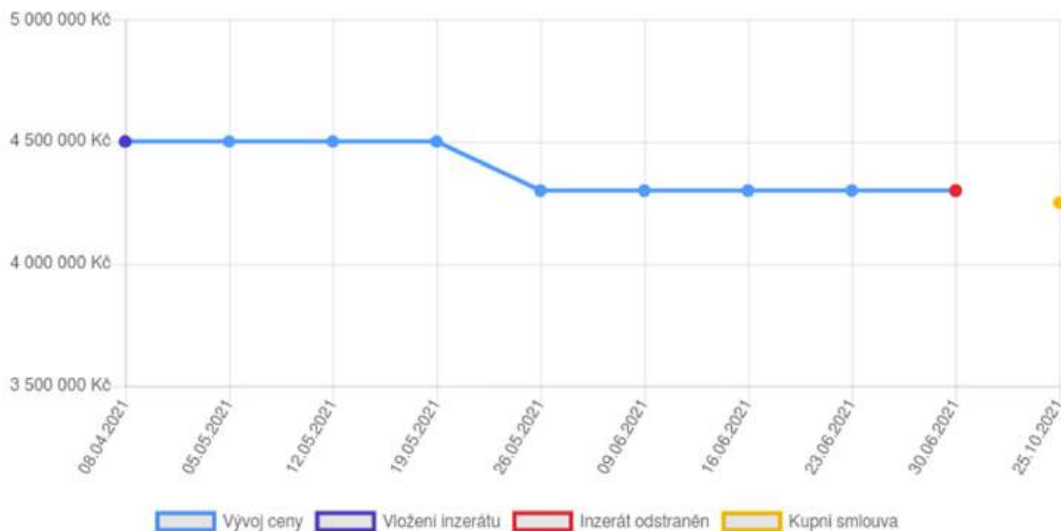


**Prodej, Rodinný dům, 101 m²,
Palackého č.p. 346, Štětí, okres
Litoměřice**

Celková cena: 4.250.000 Kč

Adresa: Palackého, Štětí, 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	Palackého, Štětí, okres Litoměřice	Stav objektu	Po rekonstrukci
Cena dle kupní smlouvy	4 250 000 Kč	Zastavěná plocha (m2)	101
Kupní smlouva podepsaná dne	25.10.2021	Plocha užitná	101
Číslo řízení	V-10891/2021-506	Podlahová plocha	101
Poznámka k ceně	4 300 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Voda	Vodovod
Plocha pozemku (m2)	259	Odpad	Veřejná kanalizace
Konstrukce budovy	Cihlová	Topení	Ústřední dálkové
Typ domu	Patrový	Umístění objektu	Klidná část obce

Slovní popis

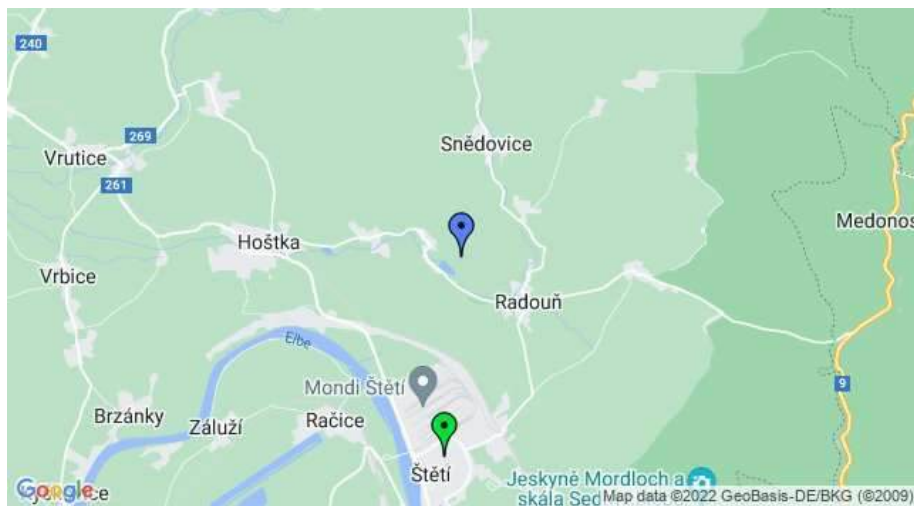
Hledáte klidné bydlení v nově zrekonstruovaném domě? Máme ho pro Vás! Rodinný dům o dispozici 3+1 a podlahové ploše 101 m² se nachází v obci Štětí, v okrese Litoměřice. Celková plocha pozemku je 259 m². Vnitřek domu prošel celkovou rekonstrukcí - plastová okna, rozvody elektrické energie, rozvody vody a odpadů. Podlahy v 1.NP keramická dlažba a PVC, na schodišti položena dlažba, ve 2.NP koberec. Vytápění zajišťuje dálkový horkovod, teplou vodu bojler. Odpady svedeny do veřejné kanalizace, voda z veřejného vodovodu. Dispozice: 1.NP: vstupní chodba, koupelna s vanou, umyvadlem a WC, kuchyně s el. spotřebiči (varná deska, trouba, digestoř, mikrovlnka, myčka) obývací pokoj. 2.NP: chodba, ložnice, dětský pokoj či pracovna. K dispozici také půda a sklep, na zahradě dílna. V obci je veškerá občanská vybavenost v nejbližším okolí. Neváhejte si domluvit prohlídku v rámci prohlídkového dne. Financování Vám rádi pomůžeme zajistit. Těšíme se na Vás!

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

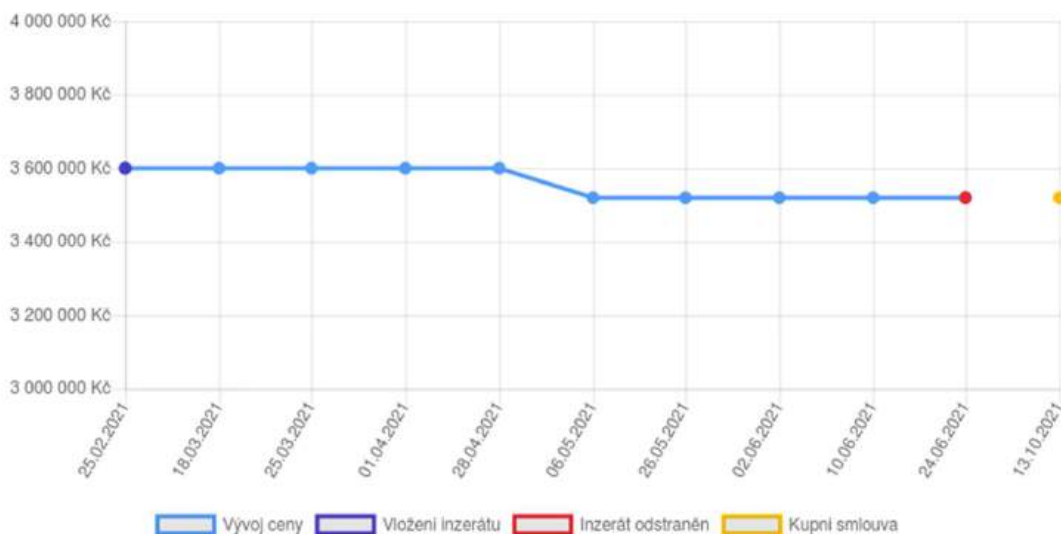


Prodej, Rodinný dům, 68 m², Velký Hubenov č.p. 61, Snědovice, okres Litoměřice

Celková cena: 3.520.000 Kč

Adresa: Velký Hubenov, Snědovice, 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	Velký Hubenov, Snědovice, okres Litoměřice	Stav objektu	Po rekonstrukci
Cena dle kupní smlouvy	3 520 000 Kč	Zastavěná plocha (m²)	102
Kupní smlouva podepsaná dne	13.10.2021	Plocha užitná	180
Číslo řízení	V-10394/2021-506	Podlahová plocha	68
Poznámka k ceně	3 520 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Voda	Vodovod
Plocha pozemku (m²)	385	Odpad	Septik
Konstrukce budovy	Cihlová	Umístění objektu	Okraj obce
Typ domu	Přízemní		

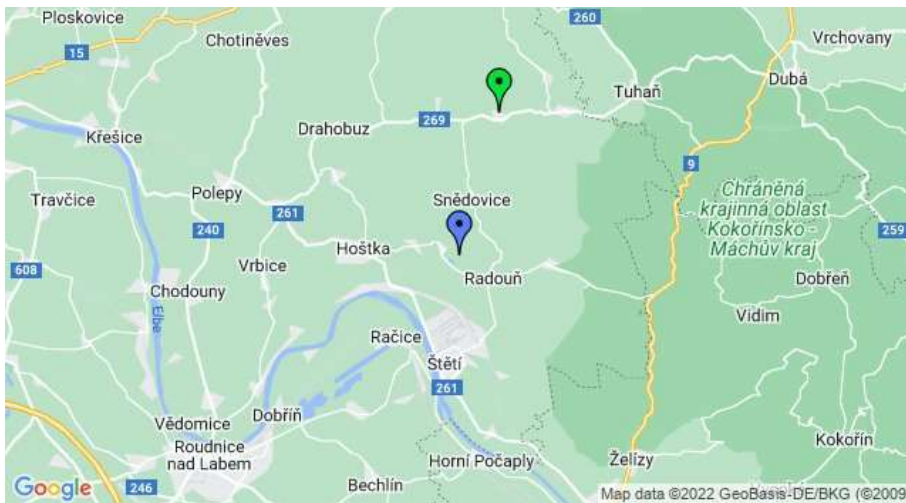
Slovní popis

Prodej domu 3+kk, který prošel kompletní rekonstrukcí. Nové rozvody elektřiny, vody, kompletně nová střecha, zateplení celého domu. Půda je již připravená k vestavbě. Topení je řešeno krbovými kamny s výměníkem nebo elektrickým kotlem. Klenutý sklep vhodný na domácí vinotéku, pod domem další dva prostory s možností využití na dílnu nebo garáž na motorku. V obci autobusové spojení. Litoměřice 23 km, Roudnice nad Labem 20 km, Máchovo jezero 24 km. Více info u makléře.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

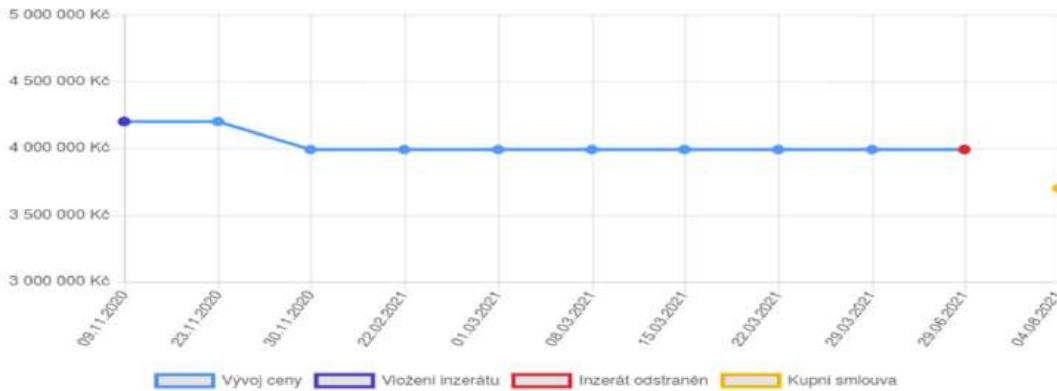


**Prodej, Rodinný dům, 88 m², Nebužely
č.p. 4, okres Mělník**

Celková cena: 3.700.000 Kč

Adresa: Nebužely, okres Mělník

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



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

Adresa	Nebužely, okres Mělník	Typ domu	Přízemní
Cena dle kupní smlouvy	3 700 000 Kč	Počet nadzemních podlaží	1
Kupní smlouva podepsaná dne	04.08.2021	Stav objektu	Velmi dobrý
Číslo řízení	V-6897/2021-206	Zastavěná plocha (m2)	160
Poznámka k ceně	3 990 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha užitná	88
Plocha pozemku (m2)	275	Odpad	Veřejná kanalizace
Konstrukce budovy	Smišená	Umístění objektu	Centrum obce

Slovní popis

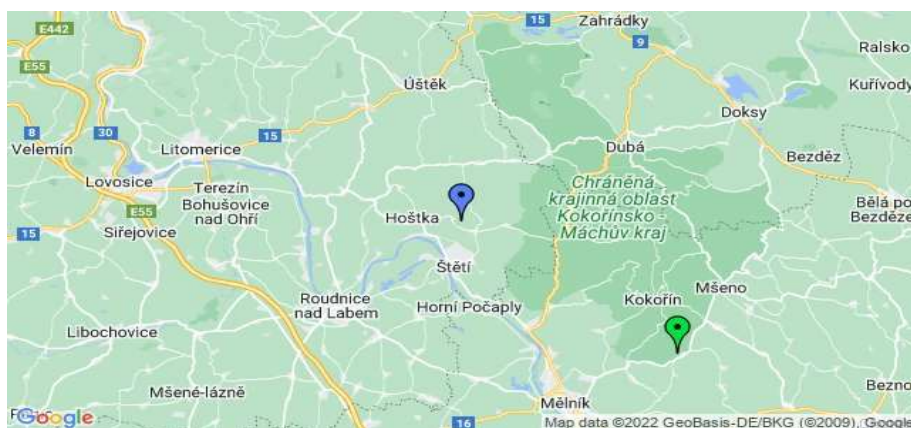
Exkluzivně nabízím k prodeji zrekonstruovaný rodinný dům o celkové podlahové ploše 88 m², který je umístěn na pozemku o výměře 275 m² a nachází se v klidné a žádané lokalitě v obci Nebužely, okres Mělník. Dispoziční řešení je 3+1, kuchyň včetně spotřebičů na míru, v obývacím pokoji krb, topení zajištěno elektrickým kotlem, v případě potřeby i kotlem na tuhá paliva. Dům je po celkové rekonstrukci včetně

zateplení a nové střechy, napojen je na veškeré inženýrské sítě kromě plynu a je zde možnost půdní vestavby. Součástí pozemku je i bazén a kryté garážové stání. Obec Nebužely se nachází v okrese Mělník, kraj Středočeský. Rozkládají se asi jedenáct kilometrů severovýchodně od Mělníka. Žije zde zhruba 500 obyvatel. Přijďte se podívat na Váš nový domov, nebudete litovat.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost