

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**o ceně nemovitých věcí**

**č. 17590-2232/2022**

**Zadavatel znaleckého posudku:** AAA INSOLVENCE OK v.o.s.  
insolvenční správce dlužníka Vlastimila Fučíka  
Náměstí Míru 11, 436 01 Litvínov

**Číslo jednací:** KSUL 74 INS 3367/2020

**Účel znaleckého posudku:** Ocenění nemovitých věcí pro potřeby insolvenčního řízení, jakožto aktualizace ceny majetku, který je zapsaný v majetkové podstatě dlužníka, pro účely prodeje.

**Obor, odvětví, specializace:** Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti

**Adresa předmětu ocenění:** Katastrální území Janov u Litvínova, obec Litvínov, okres Most

**Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:** 09.04.2020

**Zpracováno ke dni:** 11.04.2022

**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 17 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 11.11.2022

## **A. ZADÁNÍ**

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

Určení hodnoty spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 nemovitých věcí, a to stavby bez č.p./č.ev., jiná stavba postavená na pozemku parc. č. st. 395, pozemku parc. č. st. 395, pozemku parc. č. 32/10, spolu se spoluvlastnickým podílem o velikosti 1/64 na pozemcích parc. č. 25/2, 25/19, 26/1, 28/1, 32/1, 32/12, 32/13 jakožto společných přístupových cestách v rámci chatové kolonie, to vše v obci Litvínov, okres Most, katastrální území Janov u Litvínova.

### **2. Účel znaleckého posudku**

Ocenění nemovitých věcí pro potřeby insolvenčního řízení, jakožto aktualizace ceny majetku, který je zapsaný v majetkové podstatě dlužníka, pro účely prodeje.

### **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 nemovitých věcí. 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 katastru nemovitostí, 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, NEMExpress AC - program pro oceňování nemovitostí, zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 237/2020 Sb. kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, vyhláška č. 488/2020 Sb. kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.

### **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. V procesu výběru a hodnocení výše uvedených zdrojů byla provedena kontrola jejich věrohodnosti s kladným výsledkem.

## C. NÁLEZ

### 1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rekreační objekt bez čp/če (dále také jako "nemovitost")  
Adresa předmětu ocenění: Janov u Litvínova, Litvínov, okres Most  
Kraj: Ústecký kraj  
Okres: Most  
Obec: Litvínov  
Katastrální území: Janov u Litvínova  
Počet obyvatel: 23 489  
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 023,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### **Koeficienty obce**

<u>Název koeficientu</u>	<u>č.</u>	<u>P<sub>i</sub></u>
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: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
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  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{761,00}$   
**Kč/m<sup>2</sup>**

### 2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 09.04.2020. V den prohlídky proběhla celková prohlídka předmětu ocenění. Prohlídka byla za přítomnosti: Vlastimil Fučík.

### 3. Vlastnické a evidenční údaje

#### Vlastnické právo:

Fučík Vlastimil, Mládežnická 192, Hamr, 43541 Litvínov - podíl 1/2

Fučíková Vlasta, Mládežnická 192, Hamr, 43541 Litvínov - podíl 1/2

#### Nemovitosti:

Stavba bez č.p./č.ev., jiná stavba postavená na pozemku parc. č. st. 395, pozemek parc. č. st. 395, pozemek parc. č. 32/10, a dále spoluvlastnický podíl 1/32 (celé vlastnictví) na pozemcích parc. č. 25/2, 25/19, 26/1, 28/1, 32/1, 32/12, 32/13 v obci Litvínov, okres Most, katastrální území Janov u Litvínova.

#### **4. Dokumentace a skutečnost**

Nesoulad se stavem zapsaným v katastru nemovitostí - obvod budovy nesouhlasí se stavem v katastru nemovitostí - část stavby bez povolení (přístavba).

#### **5. Celkový popis nemovitosti**

Oceňovaný rekreační objekt je vystavěn jako samostatná stavba a má jedno nadzemní podlaží. Stavba má částečné podsklepení, vybudováno obytné podkroví. Jedná se o klasickou zahrádkářskou chatku, která byla v průběhu užívání různě rozšiřována o nezkolaudované přístavby. Odhadem byl původní objekt postaven v 60. letech 20. století.

Základy rekreačního objektu jsou pravděpodobně betonové pásy, konstrukce objektu je cihlová – přístavba z Ytongu. Stěny mají tloušťku cca do 30 cm a stropy jsou tvořeny dřevěnými trámy. Rekreační objekt má sedlovou střechu, střešní krytinu tvoří eternitové šablony, na přístavbě pak živichná lepenka. Klempířské prvky pozinkované. Vnější omítky jsou vápenocementové, plášť je v části přístavby zateplen polystyrenem.

V rekreačním objektu se nachází místnost o výměře 12,75 m<sup>2</sup>, místnost o výměře 13,95 m<sup>2</sup>, nedokončená koupelna s WC o výměře 2,35 m<sup>2</sup> a podkrovní pokoj o výměře 13,95 m<sup>2</sup>. Podlahová plocha činí 43,00 m<sup>2</sup>

Vnitřní povrchy stěn jsou vápenocementové. Jsou zde zdvojená dřevěná okna, v přístavbě koupelny okno plastové. Obytné prostory jsou orientovány na sever, jih, východ, západ. Koupelna a WC je ve výstavbě bez vybavení. Zárubně jsou ocelové, vchodové dveře jsou dřevěné. V objektu se nachází kuchyňská linka a plynový sporák. Osvětlovací techniku tvoří stropní svítidlo. Podlahy betonové s keramickou dlažbou, v podkroví prkenné.

V rekreačním objektu je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V a je napojen na rozvodnou síť elektrického proudu. Objekt je připojen na vodovodní řad, odpadní vody nejsou v objektu řešeny, zemní plyn zde není zaveden. Vytápění v objektu je lokální pomocí kamen. Rekreační objekt nedisponuje zdrojem teplé vody.

Stav objektu je spíše původní se zanedbanou údržbou, na objektu jsou nedokončené úpravy. Objekt má zastaralé stěny – fasáda dožitá, střešní krytina na hranici životnosti, okna rekreačního objektu jsou původní dřevěná zastaralá, podlahy, vnitřní vybavení a rozvody jsou zastaralé. K objektu provedeny v katastru nezapsané (nezkolaudované) přístavby. Rekreační objekt je před rekonstrukcí.

Na pozemku jsou ovocné dřeviny a pozemek je oplocen pletivem do ocelových sloupků. Sklon pozemku je mírně svažité.

Přístup k objektu je bezproblémový po nezpevněné obecní cestě (parc. č. 44/1). Jsou zde dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu. Součástí jsou tyto venkovní stavby: skleník, kolna.

Součástí ocenění je spoluvlastnický podíl na pozemcích společně užívaných v rámci chatové kolonie, konkrétně se jedná o pozemky parc. č. 25/2, 25/19, 26/1, 28/1, 32/1, 32/12, 32/13. Tyto pozemky jsou obslužnými stezkami v kolonii a oceňují se jako nedílná součást dotčené nemovitosti, tedy nebudou oceněny samostatně a výsledná cena v posudku bude vyjádřena včetně spoluvlastnického podílu na těchto pozemcích.

Rekreační objekt je postaven na západním okraji obce a charakter okolí odpovídá rekreační lokalitě. Dostupnost obchodů je dostačující - vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody. V místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a je zde kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. Je zde kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, v okolí jsou nejdůležitější úřady, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti a v obci je pobočka České pošty.

Rekreační objekt je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v bezprostřední blízkosti objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Objekt se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V místě je pouze zastávka autobusových spojů. Obvod obce se zvýšeným indexem kriminality.

## **6. Omezení vlastnického práva a jiné záznamy**

Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a jiné záznamy (zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, nařízení exekuce - Fučík Vlastimil, nařízení exekuce - Fučíková Vlasta, pozemek se nachází v dobývacím prostoru, zahájení exekuce - Fučík Vlastimil, zahájení exekuce - Fučíková Vlasta), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.

<b>Tabulkový popis</b>		
<b>Popis rekreačního objektu</b>	Typ rekreačního objektu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Podsklepení	částečné
	Podkroví	ano
	Půda	ne
	Rok výstavby	cca 60. léta 20. století
	Zdroj informace o době výstavby	odhadem
	Rozsah rekonstrukce	přístavby k objektu, koupelna a WC ve výstavbě
	Základy	betonové pásy
	Konstrukce	cihlová, přístavby z Ytongu
	Stropy	dřevěné trámové

	Tloušťka stěn	cca do 30 cm															
	Střecha	sedlová															
	Krytina střechy	eternitové šablony, na přístavbě živičná lepenka															
	Klempířské prvky	pozinkované															
	Vnější omítky	vápenocementové															
	Vnitřní omítky	vápenocementové															
	Typ oken v objektu	dřevěná zdvojená, v přístavbě koupelny plastové okno															
	Orientace oken obytných místností	sever, jih, východ, západ															
	Koupelna(y)	chybí															
	Toaleta(y)	chybí															
	Vstupní dveře	dřevěné															
	Typ zárubní	ocelové															
	Vnitřní dveře	chybí															
	Osvětlovací technika	stropní svítidlo															
	Kuchyně	kuchyňská linka, plynový sporák															
	Dispozice	2+1															
	Popis místností a rozměry v m <sup>2</sup>	<table border="1"> <tr> <td>Ostatní prostory</td> <td>Místnost</td> <td>12,75 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Ostatní prostory</td> <td>Místnost</td> <td>13,95 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Koupelna, WC</td> <td>Koupelna s WC</td> <td>2,35 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Pokoj</td> <td>Pokoj pokrovní</td> <td>13,95 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Podlahová plocha</td> <td>43,00 m<sup>2</sup></td> </tr> </table>	Ostatní prostory	Místnost	12,75 m <sup>2</sup>	Ostatní prostory	Místnost	13,95 m <sup>2</sup>	Koupelna, WC	Koupelna s WC	2,35 m <sup>2</sup>	Pokoj	Pokoj pokrovní	13,95 m <sup>2</sup>	Podlahová plocha		43,00 m <sup>2</sup>
Ostatní prostory	Místnost	12,75 m <sup>2</sup>															
Ostatní prostory	Místnost	13,95 m <sup>2</sup>															
Koupelna, WC	Koupelna s WC	2,35 m <sup>2</sup>															
Pokoj	Pokoj pokrovní	13,95 m <sup>2</sup>															
Podlahová plocha		43,00 m <sup>2</sup>															
	Elektrína	230V a 400V															
	Vodovod	vodovod															
	Svod splašek	není řešen															
	Plynovod	ne															
	Řešení vytápění v objektu	kamna															
	Topná tělesa	---															
	Řešení ohřevu vody	chybí															
	Podlahy objektu	místnosti: keramická dlažba koupelna, WC: cementový potěr															
	Popis stavu rekreačního objektu	před rekonstrukcí															
	Vady objektu	rozvody: zastaralý prvek vybavení: zastaralý prvek podlahy: zastaralý prvek okna: zastaralý prvek střecha: zastaralý prvek zdivo: zastaralý prvek															
<b>Popis pozemku</b>	Trvalé porosty	ovocné dřeviny															
	Venkovní stavby	skleník, kolna															

	Sklon pozemku	mírně svažité
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
<b>Popis okolí</b>	Popis okolí	rekreační lokalita
	Poloha v obci	západní okraj obce
	Vybavenost	dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět, v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti, 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 autobusových spojů, dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu
	Sousedé a kriminalita	obvod obce se zvýšeným indexem kriminality
<b>Věcná břemena</b>	nebyla zjištěna	
<b>Další informace</b>	Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a jiné záznamy (zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, nařízení exekuce - Fučík Vlastimil, nařízení exekuce - Fučíková Vlasta, pozemek se nachází v dobývacím prostoru, zahájení exekuce - Fučík Vlastimil, zahájení exekuce - Fučíková Vlasta), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitosti.	

## **7. Metoda ocenění**

Pro určení obvyklé ceny k datu ocenění 11.04.2022 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 obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

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.

V rámci systému INEM, interních datech znalce ani v datech katastru nemovitostí se nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí, aby byl naplněn postup pro stanovení obvyklé ceny dle §1a vyhlášky. Z toho důvodu je postupováno podle §1b a je stanovena tzv. tržní hodnota.

Volba metody:

Za účelem určení tržní hodnoty dané nemovitosti je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného oceňovacího předpisu a dle porovnávací metody. Základní metodika, která je v rámci porovnávací metody použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM.



## D. POSUDEK

### I) Ocenění cenou zjištěnou dle oceňovacího předpisu

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: 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: Negativní - nesoulad skutečného stavu se stavem v KN	I	-0,02
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, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,038}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,960}$$

## Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Stavby pro rodinnou rekreaci

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,85
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rekreační oblasti	III	0,05
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	-0,05
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Přístup po nebezpečné komunikaci, dobré parkovací možnosti	IV	-0,02
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,876}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,909}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,841}$$

## 1. Oceňované nemovitosti

### 1.1. pozemky

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = \mathbf{0,960}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{0,876}$

#### Index omezujících vlivů pozemku

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

6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů

II

0,00

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

$$\text{Celkový index I} = I_T * I_o * I_p = 0,960 * 1,000 * 0,876 = 0,841$$

**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 <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	761,-	0,841		640,00

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	32/10	396	640,00	253 440,-
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 395	18	640,00	11 520,-
Stavební pozemky - celkem			414		<b>264 960,-</b>

## 1.2. Stavba

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rekreační chata § 36 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústecký kraj, obec nad 10 000 do 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	55 let
Základní cena ZC (příloha č. 25):	1 274,- Kč/m <sup>3</sup>

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Sklep:	1,00*1,00	=	1,00 m <sup>2</sup>
Vrchní stavba:	18,00+11,85	=	29,85 m <sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
Sklep:	1,00 m <sup>2</sup>	1,60 m
Vrchní stavba:	29,85 m <sup>2</sup>	2,60 m

### Obestavěný prostor

Sklep:	(1,00*1,00)*(1,60)	=	1,60 m <sup>3</sup>
Vrchní stavba:	(18,00+11,85)*(2,60)	=	77,61 m <sup>3</sup>
Zastřešení:	18,00*2,00/2	=	18,00 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	<b>97,21 m<sup>3</sup></b>

## Výpočet indexu cenového porovnání

### Index vybavení

Název znaku	č.	$V_i$
0. Typ stavby - nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny zastavěné plochy 1. NP - s podkrovím nad 1/2 zastavěné plochy 1.NP	II	typ A
1. Druh stavby: Rekreační chata	II	0,00
2. Svislé konstrukce: Dřevěné oboustranně obíjené, zdivo do tl. 30 cm včetně	II	-0,03
3. Střešní konstrukce: Podkroví více jak z poloviny zastavěné plochy stavby	III	0,03
4. Napojení stavby na síť: Žádné napojení nebo pouze vlastní zdroj el. energie	I	-0,06
5. Vybavení: WC ve stavbě	III	0,00
6. Vytápění stavby: Lokální vytápění	II	0,00
7. Příslušenství stavby (venk. úpravy a vedl. stavby do celk. ZP 25 m2 vč.): Příslušenství zvyšující cenu chaty (např. venkovní gril, pergoly apod.)	IV	0,04
8. Výměra pozemků užívané se stavbou: Nad 400 m2	III	0,03
9. Kritérium jinde neuvedené : Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 55 let:

$$s = 1 - 0,005 * 55 = \mathbf{0,725}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,725 = \mathbf{0,622}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = \mathbf{0,960}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{0,876}$

### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 1\,274,- \text{ Kč/m}^3 * 0,622 = 792,43 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 97,21 \text{ m}^3 * 792,43 \text{ Kč/m}^3 * 0,960 * 0,876 = 64\,780,93 \text{ Kč}$$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 64 780,93 Kč**

### 1.3. Porosty

#### Ovocné dřeviny: příloha č. 36.

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
-------	------------------	----------------------------	------------	---------------------------	--------------

ostatní ovocné druhy

40	5 Ks	70,-		70,-	350,-
----	------	------	--	------	-------

Součet: = 350,- Kč

Celkem - ovocné dřeviny:	=	350,- Kč
<b>Porosty - zjištěná cena celkem</b>	=	<b>350,- Kč</b>
<b>Oceňované nemovitosti - rekapitulace</b>		
<b>1.1. Pozemky:</b>		<b>264 960,- Kč</b>
<b>Stavby a porosty na pozemku:</b>		
1.2. Stavba		64 780,93 Kč
1.3. Porosty		350,- Kč
Stavby a porosty na pozemku - celkem	+	<b>65 130,93 Kč</b>
<b>Oceňované nemovitosti - zjištěná cena celkem</b>	=	<b>330 090,93 Kč</b>

## 2. Podíl na cestách v kolonii

### Ocenění

#### Stavební pozemky pro ostatní plochy, komunikace

#### Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P <sub>i</sub>
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy II Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,03
P4. Vlivy ostatní neuvedené II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad \mathbf{I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,231}$$

#### Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koefficienty		Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	
<b>§ 4 odst. 3 a 4 - stavební pozemek - veřejně nepříst., komerční komunikace vč. parkovacích a obslužných ploch</b>					
§ 4 odst. 3 a 4, komerční	761,-	0,231	1,000	175,79	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3 a 4, komerční	trvalý travní porost	25/2	781	175,79	137 291,99
§ 4 odst. 3 a 4, komerční	trvalý travní porost	25/19	39	175,79	6 855,81

§ 4 odst. 3 a 4, komerční	zahrada	26/1	858	175,79	150 827,82
§ 4 odst. 3 a 4, komerční	trvalý travní porost	28/1	978	175,79	171 922,62
§ 4 odst. 3 a 4, komerční	zahrada	32/1	331	175,79	58 186,49
§ 4 odst. 3 a 4, komerční	zahrada	32/12	40	175,79	7 031,60
§ 4 odst. 3 a 4, komerční	zahrada	32/13	108	175,79	18 985,32

Ostatní stavební pozemky - celkem	3 135		<b>551 101,65</b>
<b>Podíl na cestách v kolonii - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b>		=	<b>551 101,65 Kč</b>
<b>Úprava ceny vlastnickým podílem</b>		*	1 / 32
<b>Podíl na cestách v kolonii - zjištěná cena celkem</b>		=	<b>17 221,93 Kč</b>

### Rekapitulace dle oceňovacího předpisu

1. Oceňované nemovitosti	330 091,- Kč
1.1. Oceňované pozemky	264 960,- Kč
1.2. Stavba	64 781,- Kč
1.3. Porosty	350,- Kč
	<hr/>
	= 330 091,- Kč
2. Podíl na cestách v kolonii	17 222,- Kč

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 347 310,- Kč**

## II) Ocenění porovnávací metodou

### Metoda přímého porovnání

Metoda přímého porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými ve srovnatelné 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.

### Rekreační objekt v obci Litvínov, okres Most

Rekreační objekt v katastrálním území Janov u Litvínova, obec Litvínov					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
<b>Oceňovaný objekt</b>	Janov u Litvínova, Litvínov, okres Most	43 m <sup>2</sup> , podsklepený: částečné	Před rekonstrukcí	414 m <sup>2</sup>	Zahr. kolonie, zděná stavba, zohledňuje kvalitu příslušenství, venkovních úprav, vybavení
1	S. K. Neumanna, Litvínov, okres Most	37 m <sup>2</sup> , Přízemní	Dobrý	236 m <sup>2</sup>	Zahr. kolonie, dřevěná stavba, pěkné vybavení, příslušenství, venk. úpravy obdobné
2	Horní, Litvínov, okres Most	31 m <sup>2</sup> , Přízemní	Dobrý	240 m <sup>2</sup>	Zahr. kolonie, zděná stavba, bez elektřiny, přísl. venk. úpravy obdobné
3	Janov, Litvínov, okres Most	32 m <sup>2</sup> , Patrový	Před rekonstrukcí	509 m <sup>2</sup>	Zahr. kolonie, dřevěná stavba, vybavení, příslušenství, venk. úpravy obdobné
4	Sadová, Horní Jiřetín, okres Most	50 m <sup>2</sup> , Patrový	Dobrý	1200 m <sup>2</sup>	Zahr. kolonie, dřevěná stavba, vybavení, příslušenství, venk. úpravy obdobné
5	Horní Jiřetín, okres Most	90 m <sup>2</sup> , Patrový	Po rekonstrukci	419 m <sup>2</sup>	Zahr. kolonie, zděná stavba s obyt. podkrovím, lepší vybavení, venk. úpravy a příslušenství obdobné

č	Cena požadovaná resp. zaplacená	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	835.000 Kč	0.9	751.500,00 Kč	1.00	0.98	1.10	0.81	0.97	1.05	0.8893	845.047 Kč
2	650.000 Kč	0.9	585.000,00 Kč	1.00	0.95	1.10	0.81	0.97	1.05	0.8621	678.576 Kč
3	929.900 Kč	0.9	836.910,00 Kč	1.00	0.96	1.00	1.08	0.95	1.05	1.0342	809.234 Kč
4	1.500.000 Kč	0.9	1.350.000,00 Kč	1.00	1.03	1.10	1.29	0.97	1.05	1.4886	906.892 Kč
5	1.790.000 Kč	0.9	1.611.000,00 Kč	1.00	1.19	1.20	1.01	1.15	1.05	1.7416	925.011 Kč
<b>Celkem průměr</b>											832.952,00 Kč
<b>Minimum</b>											678.576,00 Kč
<b>Maximum</b>											925.011,00 Kč
<b>Směrodatná odchylka - s</b>											98.085,12 Kč
<b>Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s</b>											734.866,88 Kč
<b>Pravděpodobná horní hranice - průměr + s</b>											931.037,12 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: K1 diferencuje rozdíly v použitých lokalitách. K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikost nemovitostí. K3 diferencuje rozdíly ve stavebně technickém stavu nemovitostí. K4 zohledňuje rozdíly ve velikosti pozemků. K5 zohledňuje další popsané vlastnosti, např. typ a možnosti využití stavby, kvalitu vybavení a součástí stavby, kvalitu pozemku a venkovních úprav, vedlejší stavby a příslušenství apod. K6 zohledňuje nepovolené přístavby a nesoulady v KN.

#### Porovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

**= 832.952 Kč**

Celková hodnota po zaokrouhlení:

**833.000,-- Kč**



## E. REKAPITULACE

I) Ocenění cenou zjištěnou dle oceňovacího předpisu	347.310,-- Kč
II) Ocenění porovnávací metodou	833.000,-- Kč

### **O d ů v o d n ě n í :**

V rámci insolvenčního řízení přistupuje insolvenční správce k prodeji majetku z majetkové podstaty dlužníka. Předmětné nemovité věci byly oceněny znaleckým posudkem č. 11254-1032/2020 dne 20.05.2020. Vzhledem k tomu, že uplynutím doby došlo k razantnímu nárůstu cen nemovitostí na trhu a v mezidobí došlo ke změně zápisu vlastnictví v katastru nemovitostí, vydal insolvenční správce pokyn k aktualizaci ceny předmětných nemovitých věcí se zohledněním právního stavu (vlastnictví), který je zapsán na listu vlastnictví. Pro ocenění dle současného stavu trhu nebylo nutné provedení nového místního šetření, když stavebně technický stav nemovitých věcí se výrazně nezměnil a v rámci znaleckého posudku tak bylo vycházeno z původně zjištěných informací. Znaleckým posudkem je tak zkoumána současná tržní hodnota nemovitých věcí.

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí hodnoty, které se stanou základem pro určení výsledné hodnoty. Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně, a jelikož ceny nemovitých věcí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenou zjištěnou a cenami tvořenými na základě tržní porovnávací metody. Zároveň statisticky vyhodnocovaná data, která jsou využívána pro ocenění dle oceňovacího předpisu, 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.

Cena zjištěná podle oceňovacího předpisu neodpovídá tržní realitě a uvažuje se bez vlivu na výsledné určení hodnoty. Tržní hodnota se určuje na základě výsledků dle porovnávací metody.

### **Postup výpočtu hodnoty spoluvlastnického podílu:**

Při případném zpeněžení spoluvlastnického podílu, nedochází-li ke zcelování vlastnictví majetku, je třeba zohlednit nižší tržní atraktivitu v případě takového prodeje, a proto vypočtenou cenu spoluvlastnického podílu následně redukuje o 20 %.

$$833.000 * 1/2 = 416.500 - 20 \% = 333.200 \text{ Kč}$$

Při případném zpeněžení spoluvlastnického podílu, dochází-li ke zcelování vlastnictví majetku stávajícími spoluvlastníky, se srážka za nižší tržní atraktivitu v případě takového prodeje nepoužije.

$$833.000 * 1/2 = 416.500 \text{ Kč}$$

Znalec provedl kontrolu postupu podle § 52 písm. a) - e) vyhl. č. 503/2020 Sb. v platném znění.

## F. ZÁVĚR

**Znalecký úkol:** Určení hodnoty spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 nemovitých věcí, a to stavby bez č.p./č.ev., jiná stavba postavená na pozemku parc. č. st. 395, pozemku parc. č. st. 395, pozemku parc. č. 32/10, spolu se spoluvlastnickým podílem o velikosti 1/64 na pozemcích parc. č. 25/2, 25/19, 26/1, 28/1, 32/1, 32/12, 32/13 jakožto společných přístupových cestách v rámci chatové kolonie, to vše v obci Litvínov, okres Most, katastrální území Janov u Litvínova.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám se tržní hodnota spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 předmětných nemovitých věcí (včetně podílu 1/64 na společně užívaných cestách v kolonii), při jejichž případném prodeji nedochází ke zcelování vlastnictví určuje částkou ve výši

**333.000 Kč**

Slovy: Třistatřicettřítisíc korun

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám se tržní hodnota spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 předmětných nemovitých věcí (včetně podílu 1/64 na společně užívaných cestách v kolonii), při jejichž případném prodeji dochází ke zcelování vlastnictví určuje částkou ve výši

**417.000 Kč**

Slovy: Čtyřístasedmnácttisíc korun

## Ostatní údaje:

- 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  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
Tel.: +420737858334  
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 11.11.2022



.....

Martin Svoboda

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

## G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb. k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 17590-2232/2022 znaleckého deníku.

## H. SEZNAM PŘÍLOH

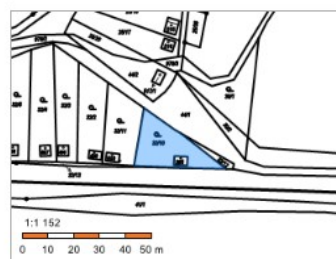
- výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, katastrální mapa
- situace nemovitosti v mapě
- fotodokumentace předmětu ocenění
- srovnávané nemovitosti

## I. PŘÍLOHY

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

#### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">32/10</a>
Obec:	<a href="#">Litvínov [567256]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Janov u Litvínova [637068]</a>
Číslo LV:	<a href="#">1092</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	396
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahraďa



#### Sousední parcely

#### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Fučík Vlastimil, Mládežnická 192, Hamr, 43542 Litvínov	1/2
Fučíková Vlasta, Mládežnická 192, Hamr, 43542 Litvínov	1/2

#### Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

#### Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
<a href="#">22904</a>	396

#### Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

#### Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Fučík Vlastimil
Nařízení exekuce - Fučíková Vlasta
Pozemek se nachází v dobývacím prostoru
Zahájení exekuce - Fučík Vlastimil
Zahájení exekuce - Fučíková Vlasta

#### 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 Most](#)

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">st. 395</a>
Obec:	<a href="#">Litvínov [567256]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Janov u Litvínova [637068]</a>
Číslo LV:	<a href="#">1092</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	18
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	<a href="#">bez čp / č. ev., jiná stavba</a>



### Sousední parcely

### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Fučík Vlastimil, Mládežnická 192, Hamr, 43542 Litvínov	1/2
Fučíková Vlasta, Mládežnická 192, Hamr, 43542 Litvínov	1/2

### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

### Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

### Jiné zápisy

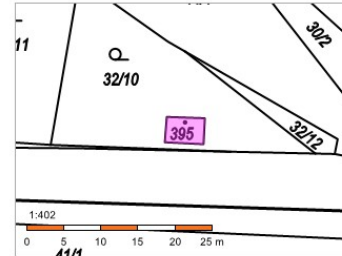
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Narižení exekuce - Fučík Vlastimil
Narižení exekuce - Fučíková Vlasta
Pozemek se nachází v dobývacím prostoru
Zahájení exekuce - Fučík Vlastimil
Zahájení exekuce - Fučíková Vlasta

### 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 Most](#)

## Informace o stavbě

Katastrální území:	<a href="#">Janov u Litvínova [637068]</a>
Číslo LV:	<a href="#">1092</a>
Stavba stojí na pozemku:	<a href="#">p. č. st. 395</a>
Typ stavby:	budova bez čísla popisného nebo evidenčního
Způsob využití:	jiná stavba



## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Fučík Vlastimil, Mládežnická 192, Hamr, 43542 Litvínov	1/2
Fučíková Vlasta, Mládežnická 192, Hamr, 43542 Litvínov	1/2

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Omezení vlastnického práva

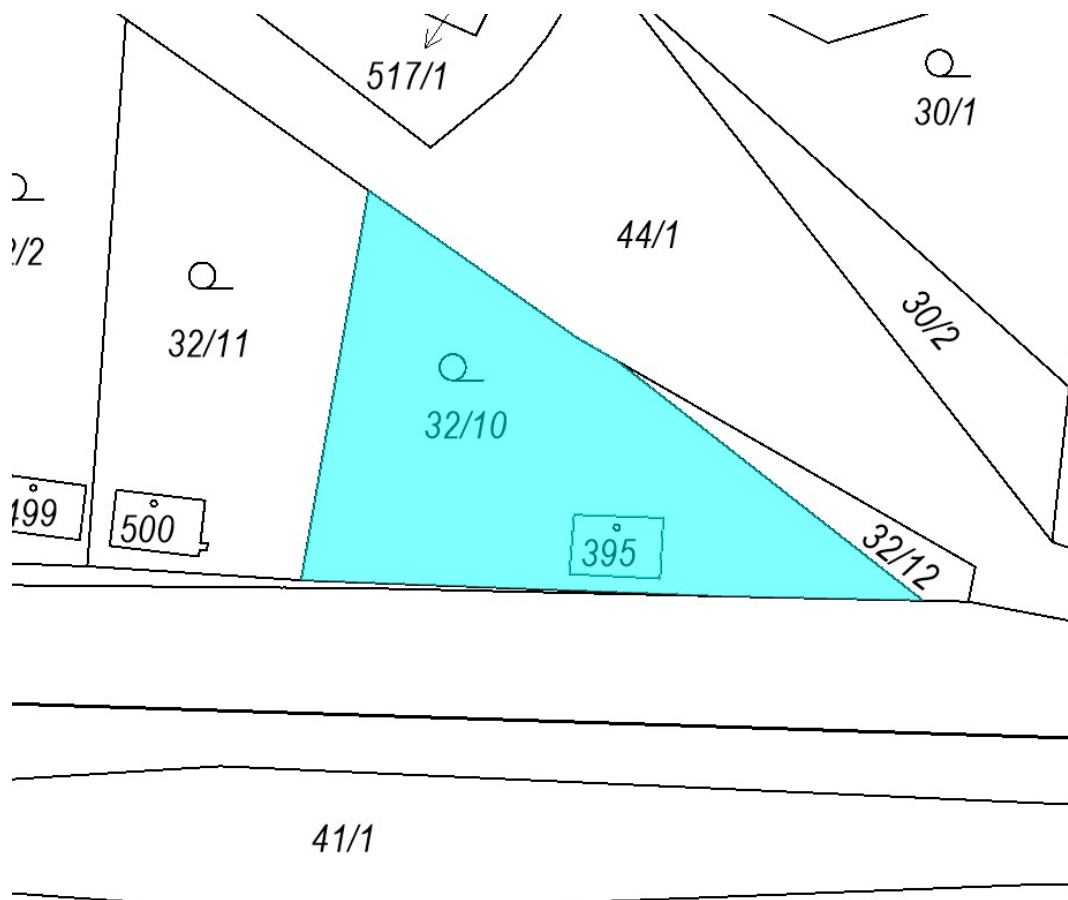
Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

## Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Fučík Vlastimil
Nařízení exekuce - Fučíková Vlasta
Zahájení exekuce - Fučík Vlastimil
Zahájení exekuce - Fučíková Vlasta

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 Most](#)

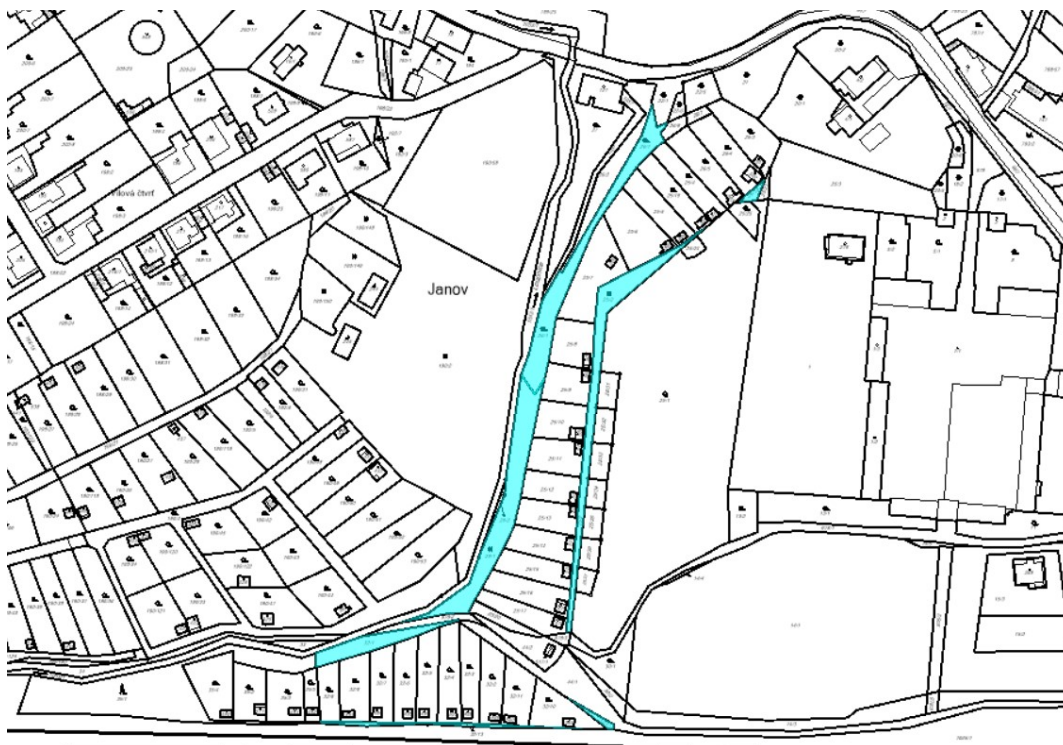


Společné cesty v kolonii:

Fučík Vlastimil, náměstí Míru 11, Horní Litvínov, 43601 630123/0551 1/64  
 Litvínov  
 Fučíková Vlasta, Mládežnická 192, Hamr, 43542 Litvínov 646114/1467 1/64

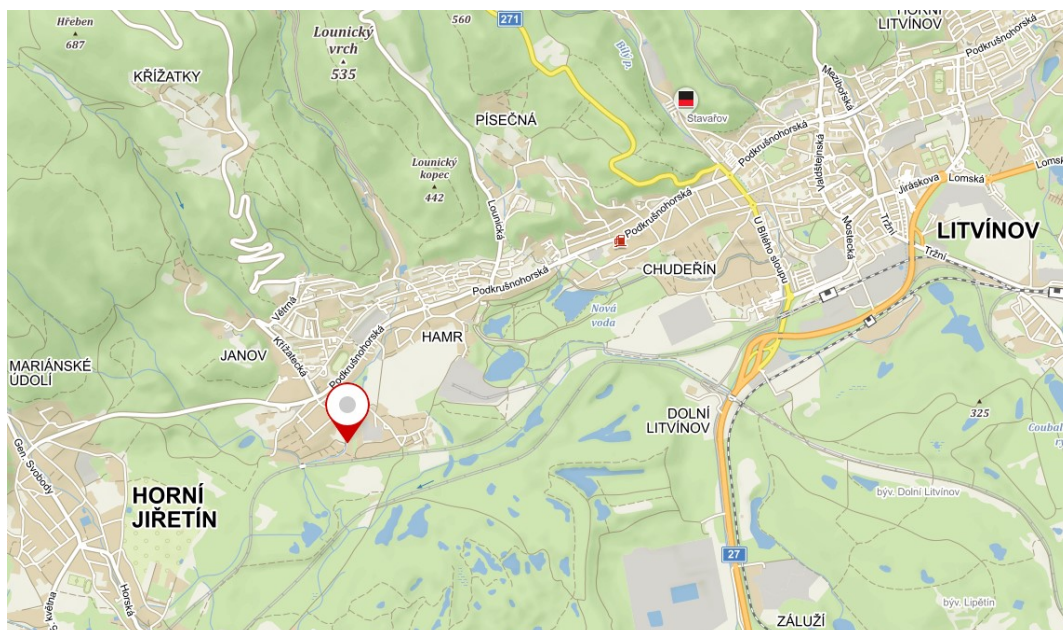
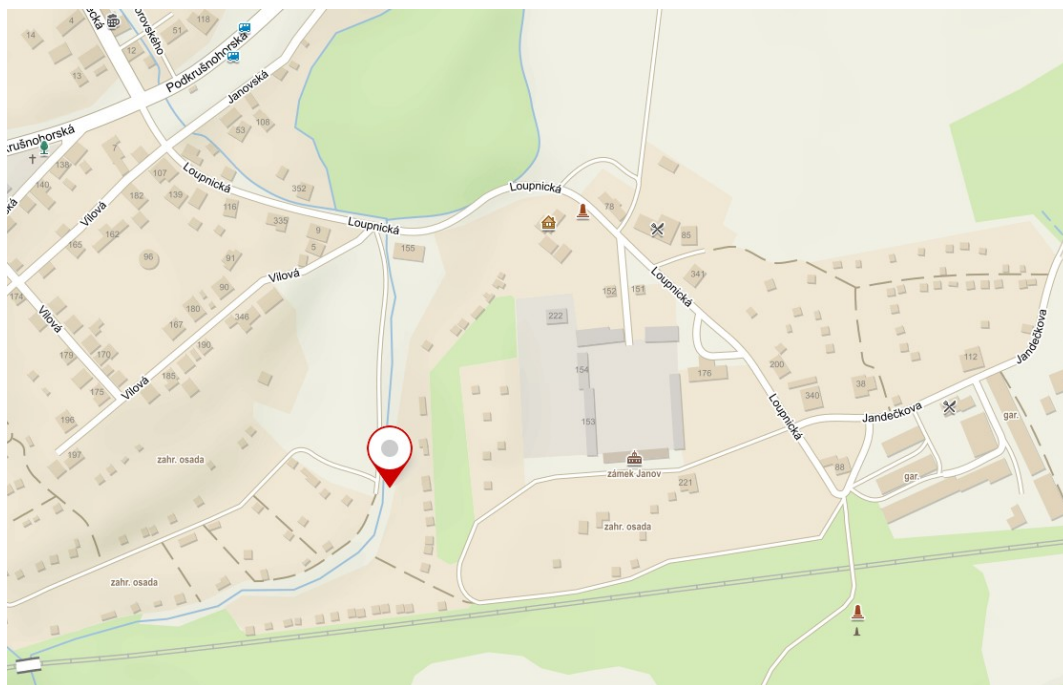
B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
25/2	781	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
25/19	39	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
26/1	858	zahrada		zemědělský půdní fond
28/1	978	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
32/1	331	zahrada		zemědělský půdní fond
32/12	40	zahrada		zemědělský půdní fond
32/13	108	zahrada		zemědělský půdní fond





## Situace nemovitosti v mapě



## Pořízená fotodokumentace



Celkový pohled



Celkový pohled



Pokoj



Kuchyně



Pokoj



Celkový pohled

## Srovnávané nemovitosti

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace

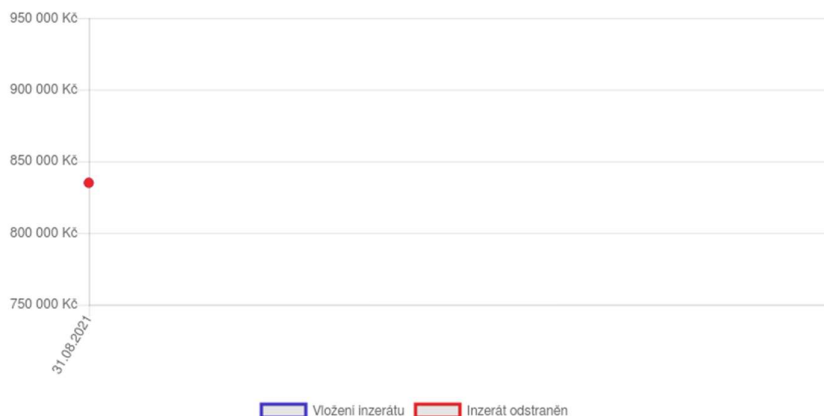


**Prodej, Rekreační objekt, 37 m<sup>2</sup>, S. K. Neumanna, Litvínov, okres Most**

**Celková cena:** 835.000 Kč

**Adresa:** S. K. Neumanna, Litvínov, okres Most

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



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

<b>Adresa</b>	S. K. Neumanna, Litvínov, okres Most	<b>Počet nadzemních podlaží</b>	1
<b>Cena</b>	835 000 Kč	<b>Stav objektu</b>	Dobrý
<b>Poznámka k ceně</b>	Informace o ceně na dotaz	<b>Zastavěná plocha (m2)</b>	37
<b>Plocha pozemku (m2)</b>	236	<b>Plocha užitná</b>	37
<b>Typ domu</b>	Přízemní	<b>Elektrina</b>	230V
<b>Konstrukce budovy</b>	Dřevěná	<b>Umístění objektu</b>	Klidná část obce

#### Slovní popis

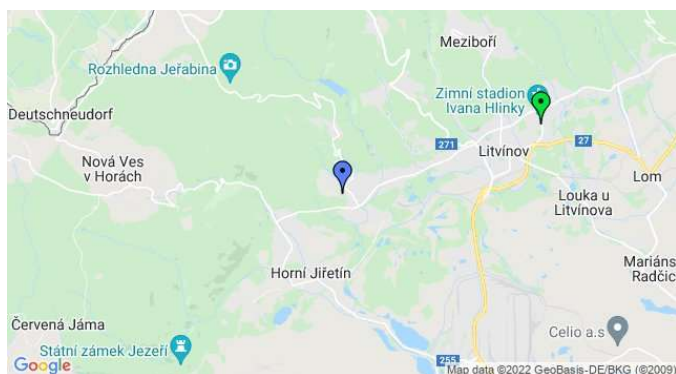
Exkluzivní nabídka příjemné zahrady s dřevěnou chatkou, která se nachází v klidné zahrádkářské osadě Pavel I v Litvínově. Zahrada se právě mění z užitkové na okrasnou, vhodnou pro relaxaci a odpočinek nejen o prázdninách, ale i o víkendech a všedních dnech, v blízkosti Vašeho domova, jste-li z Litvínova. Prostě relax na dosah. Navíc zde rostou plodící ovocné stromy, ( broskvoň, jabloň, třešeň, bluma a líska) dále i jahody, ostružiny a rybíz. Na zahradě s výměrou 236 m<sup>2</sup>, na níž stojí prostorná dřevěná chatka

37 m<sup>2</sup> je přivedena elektřina 230 V, užitková voda na zalévání, pitná voda je všem k dispozici v blízkosti u klubovny zahrádkářů. V chatce je kuchyňská linka s dřezem, plynová kamna na PB, dostatek místa pro spaní až 4 osob.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace

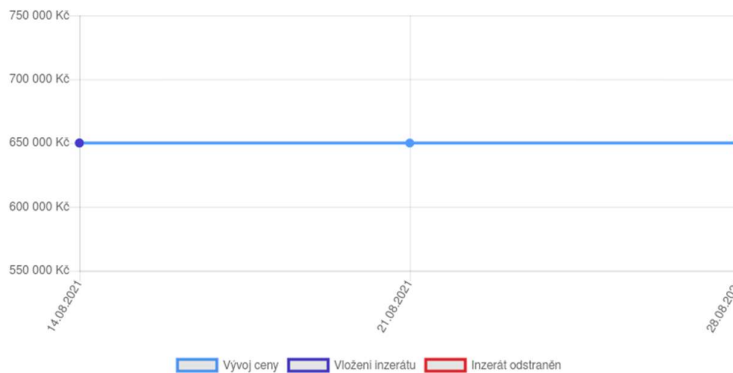


**Prodej, Rekreační objekt, 31 m<sup>2</sup>, Horní, Litvínov, okres Most**

**Celková cena: 650.000 Kč**

**Adresa: Horní, Litvínov, okres Most**

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



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

<b>Adresa</b>	Horní, Litvínov, okres Most	<b>Stav objektu</b>	Dobrý
<b>Cena</b>	650 000 Kč	<b>Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>)</b>	31
<b>Poznámka k ceně</b>	650 000 Kč za nemovitost, včetně provize	<b>Plocha užitná</b>	31
<b>Plocha pozemku (m<sup>2</sup>)</b>	240	<b>Podlahová plocha</b>	31
<b>Typ domu</b>	Přízemní	<b>Umístění objektu</b>	Klidná část obce
<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová		

### Slovní popis

Exkluzivně Vám nabízíme k prodeji zděnou chatu v osobním vlastnictví na pozemku o celkové ploše 240 m<sup>2</sup> v zahrádkářské kolonii Důl Pavel I. K chatce náleží pergola s venkovním posezením, venkovní gril a skleník. Uvnitř je možnost přespání a je zde malá kuchyňka s umyvadlem a WC. Na pozemku je zavedena sezonní užitková voda. Pitná voda v dosahu 200 m. Elektrina není, ale je zde možnost zapojení. Zahrada není v osobním vlastnictví, přenechání nájmu bude zajištěno. Je okrasná, udržovaná a částečně

oplocená. Veškerá občanská vybavenost v blízkém okolí. Doporučuji prohlídku. S financováním Vám pomůže naše hypocentrum. Více informací u makléře.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace

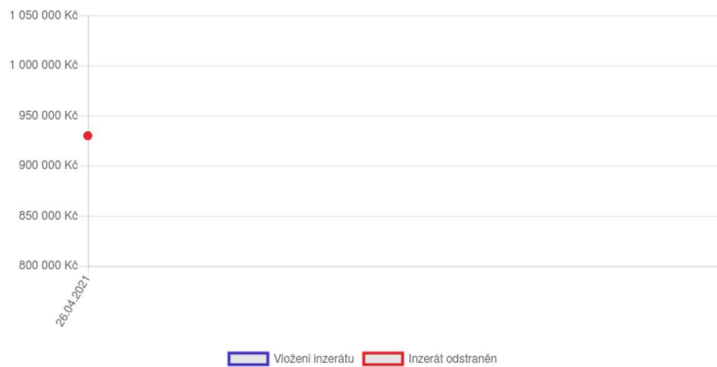


**Prodej, Rekreační objekt, 32 m<sup>2</sup>, Janov, Litvínov, okres Most**

**Celková cena: 929.900 Kč**

**Adresa: Janov, Litvínov, okres Most**

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



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

<b>Adresa</b>	Janov, Litvínov, okres Most	<b>Počet nadzemních podlaží</b>	2
<b>Cena</b>	929 900 Kč	<b>Stav objektu</b>	Před rekonstrukcí
<b>Poznámka k ceně</b>	929 900 Kč za nemovitost	<b>Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>)</b>	16
<b>Plocha pozemku (m<sup>2</sup>)</b>	509	<b>Plocha užitná</b>	32
<b>Typ domu</b>	Patrový	<b>Odpad</b>	Septik
<b>Konstrukce budovy</b>	Smišená	<b>Umístění objektu</b>	Klidná část obce

### Slovní popis

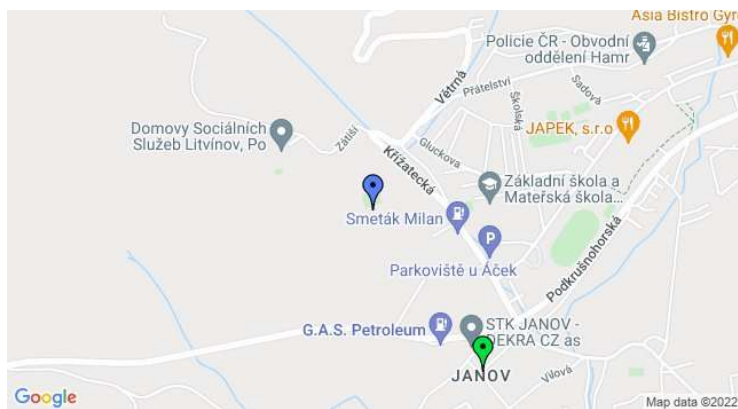
Prodej chaty se zahradou v klidné části. Nabízíme k prodeji chatku se zahradou o celkové výměře 509 m<sup>2</sup>, která se nachází v zahrádkářské kolonii. Nemovitost je v osobním vlastnictví. Chata je určena k částečné rekonstrukci. V chatě splachovací toaleta a téměř nová krbová kamna. Součástí je venkovní posezení, betonový gril, skleník, bazén a dětský domek se skluzavkou. Zavedena elektřina, užitková a pitná

voda. Parkování autem možno na pozemku. Volný ihned. V blízkosti autobusová zastávka. Možno financovat jinou nemovitostí na protiúčet (dům, byt, zahrada, garáž). Více informací u uvedeného makléře 7 dní v týdnu.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

### 1. Identifikace

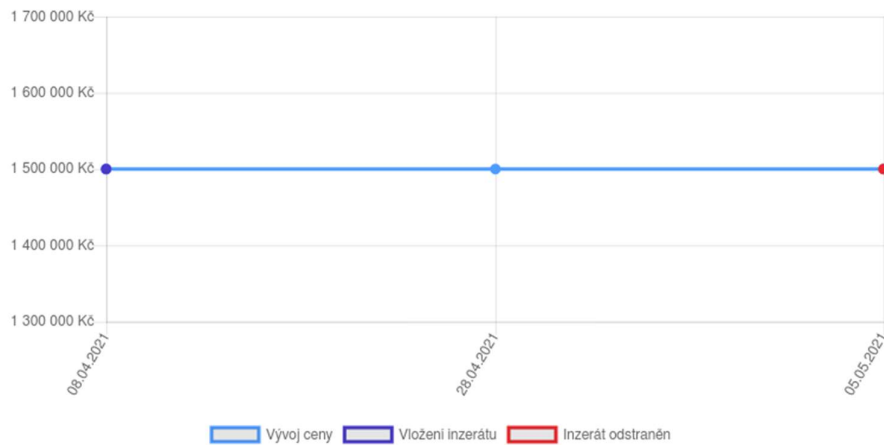


**Prodej, Rekreační objekt, 50 m<sup>2</sup>,  
Sadová, Horní Jiřetín, okres Most**

**Celková cena:** 1.500.000 Kč

**Adresa:** Sadová, Horní Jiřetín, okres Most

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



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

<b>Adresa</b>	Sadová, Horní Jiřetín, okres Most	<b>Stav objektu</b>	Dobrý
<b>Cena</b>	1 500 000 Kč	<b>Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>)</b>	36
<b>Poznámka k ceně</b>	1 500 000 Kč za nemovitost	<b>Plocha užitná</b>	50
<b>Plocha pozemku (m<sup>2</sup>)</b>	1200	<b>Voda</b>	Vodovod
<b>Typ domu</b>	Patrový	<b>Umístění objektu</b>	Klidná část obce
<b>Konstrukce budovy</b>	Smíšená		

### Slovní popis

Prodán chatu v zahrádkářské kolonii. Pozemek o výměře 1200m<sup>2</sup> se nachází přímo pod lesem. Do chaty je zavedena elektrina, v sezóně pitná voda, mimo sezónu domácí vodárna z nádrží včetně bojleru. V chatě se nachází kuchyň s elektrickou troubou a

deskou, sprchový kout, splachovací wc, obývací pokoj, ložnice a podkroví pokoj. Chata je podsklepena. K chatě je připojena prostorná zastřešená terasa. Na zahradě je vinohrad, ovocné a okrasné dřeviny.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

### 1. Identifikace

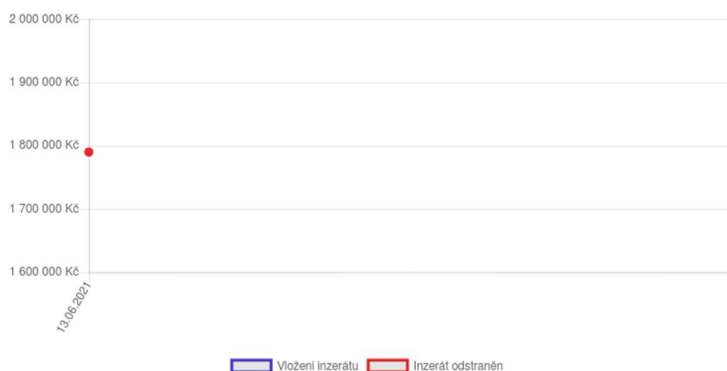


**Prodej, Rekreační objekt, 90 m<sup>2</sup>, Horní Jiřetín, okres Most**

**Celková cena:** 1.790.000 Kč

**Adresa:** Horní Jiřetín, okres Most

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



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

<b>Adresa</b>	Horní Jiřetín, okres Most	<b>Stav objektu</b>	Po rekonstrukci
<b>Cena</b>	1 790 000 Kč	<b>Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>)</b>	55
<b>Poznámka k ceně</b>	1 790 000 Kč za nemovitost, včetně provize	<b>Plocha užitná</b>	90
<b>Plocha pozemku (m<sup>2</sup>)</b>	419	<b>Elektřina</b>	230V
<b>Typ domu</b>	Patrový	<b>Voda</b>	Vodovod
<b>Konstrukce budovy</b>	Smíšená	<b>Odpad</b>	Jímka
<b>Počet nadzemních podlaží</b>	2	<b>Umístění objektu</b>	Klidná část obce

### Slovní popis

Hledáte na léto zahradu, kde byste mohli trvale přebývat? Která je ve velmi dobrém stavu a ihned k užívání? Pokud ano, mám pro vás zajímavou nabídku. V exkluzivním zastoupení majitele připravuji k prodeji zahradu v zahrádkářské kolonii v Horním Jiřetíně. Díky nové přístavbě a rozšíření umožní komfortní pobyt po celé léto. K dispozici máte : - velkou světlou kuchyň s jídelním koutem a komorou - obývací pokoj s křbovými kamny, kterými v horším počasí můžete topit v celé chatě (vestavěný

tepelný výměník) - obytné podkroví s balkonem a krásným výhledem do kraje - koupelnu s teplou vodou a toaletou - sklep Samotná zahrada je momentálně využívána spíše jako rekreační, je zbudováno místo pro letní bazén a pergola s krbem a posezením.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost