

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 17342-1984/2022

Zadavatel znaleckého posudku: Exekutorský úřad Litoměřice
JUDr. Ondřej Mareš, LL.M.
Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice

Číslo jednací: 124 EX 264/06

Účel znaleckého posudku: Ocenění nemovitých věcí pro účely exekučního řízení

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

Adresa předmětu ocenění: Ryjice č.p. 35, okres Ústí nad Labem

Prohlídka předmětu ocenění provedena dne: 26.09.2022

Zpracováno ke dni: 26.09.2022

Zhotovitel: XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru ekonomika, ceny a odhady - nemovitosti
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 18 stran textu včetně titulního listu a 26 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 05.10.2022

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Usnesením soudního exekutora JUDr. Ondřeje Mareše, LL.M., Exekutorský úřad Litoměřice, ze dne 09.09.2022, č.j. 124 EX 264/06-827, byl ustanoven znalec XP invest s.r.o. k vypracování znaleckého posudku, jehož úkolem je určení obvyklé ceny nemovitých věcí, a to pozemku parc. č. 17 jehož součástí je stavba: Ryjice, č.p. 35, rod. dům, a dále pozemku parc. č. 68/2, to vše v obci Ryjice, okres Ústí nad Labem, katastrální území Ryjice (LV8).

2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovitých věcí pro účely exekučního řízení proti povinnému Jiřímu Šaškovi, sp. zn. 124 EX 264/06.

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 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.

3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost. V procesu výběru a hodnocení výše uvedených zdrojů byla provedena kontrola jejich věrohodnosti s kladným výsledkem.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům č.p.35 (dále také jako "nemovitost")
Adresa předmětu ocenění: Ryjice č.p. 35, okres Ústí nad Labem
Kraj: Ústecký kraj
Okres: Ústí nad Labem
Obec: Ryjice
Katastrální území: Ryjice
Počet obyvatel: 192
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **977,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

<u>Název koeficientu</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
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: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{257,00 \text{ Kč/m}^2}$

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření bylo provedeno dne 26.09.2022. V den prohlídky proběhla celková prohlídka předmětu ocenění.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Šašek Jiří, č. p. 35, 40331 Ryjice.

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 17 jehož součástí je stavba: Ryjice, č.p. 35, rod. dům, a dále pozemek parc. č. 68/2, to vše v obci Ryjice, okres Ústí nad Labem, katastrální území Ryjice (LV8).

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Rodinný dům s pozemkem:

Oceňovaný rodinný dům byl postaven jako samostatný objekt a má celkem 2 nadzemní podlaží. Dům je částečně podsklepený, v objektu půda. Objekt byl postaven odhadem na přelomu 19. a 20. století a ke dni ocenění je nejméně 120 let star.

Základy má kamenné, konstrukce objektu je smíšená kámen/cihla, tloušťka stěn je cca do 50 cm a stropy jsou tvořeny dřevěnými trámy. Tvar střechy je sedlový, střešní krytinu tvoří eternitové šablony a klempířské prvky jsou plechové pozinkované. Vnější omítky vápenocementové.

Vnitřní omítky dvouvrstvé vápenné. Okna jsou dřevěná převážně špaletová. Podlahy betonové a prkenné. Interiéry zcela vybydlené a poničené. Dům je neobyvatelný, odpojený od všech inženýrských sítí. Podlahová plocha odhadem do 120 m² (nebylo možno pro špatný stavebně technický stav zcela změřit).

Stavebně technický stav domu je špatný, svislé zdivo popraskané, v minulosti byl dům již příčně svázán. Všechny konstrukční prvky domu jsou zcela za hranicí životnosti a dům se uvažuje k velmi rozsáhlé rekonstrukci nebo s ohledem na stav k demolici (demoliční výměr nepředložen).

Pozemek není oplocen. Samotný pozemek je svažitý. K objektu je bezproblémový přístup po zpevněné obecní cestě. Parkovací možnosti jsou u domu. Na pozemku se nachází torzo zděné kolny – k demolici.

Dům je situovaný ve střední části obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je nedostatečná - nutnost dojezdu. Soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu a není zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojezdu. V okolí je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, jsou zde nejdůležitější úřady, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti a v místě se nenachází pobočka České pošty - nutnost dojezdu.

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

V místě je pouze zastávka autobusových spojů. Obec se XXX indexem kriminality.

Pozemek parc. č. 68/2:

Jedná se o pozemek, který je zapsán v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost, na pozemku se nachází převážně listnaté porosty, pozemek je svažitý, hůře přístupný, navazuje na sousední louky. Umístěn je severovýchodně od oceňovaného domu ve vzdálenosti cca 250 m.

6. Věcná práva, omezení a jiné zápisy na listu vlastnictví

Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a jiné záznamy (zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu, zástavní právo soudcovské, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, nařízení exekuce - Šašek Jiří, zahájení exekuce - Šašek Jiří, závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého, závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	2
	Dům byl postaven v roce	odhadované stáří nejméně 120 let
	Zdroj informace o době výstavby	odhadem
	Rozsah rekonstrukce domu	---
	Základy	kamenné
	Konstrukce	kamenná/cihlová
	Stropy	dřevěné trámové
	Tloušťka stěn	50 cm
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	eternitové šablony
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	vápenocementové
	Vnitřní omítky	vápenné
	Typ oken v domě	dřevěná převážně špaletová
	Vybavení koupelny	prvek nehodnocen – zcela poškozeno nebo chybí
	Toaleta	prvek nehodnocen – zcela poškozeno nebo chybí
	Vstupní dveře	prvek nehodnocen – zcela poškozeno nebo chybí
	Typ zárubní	prvek nehodnocen – zcela poškozeno nebo chybí
	Vnitřní dveře	prvek nehodnocen – zcela poškozeno nebo chybí
	Osvětlovací technika	prvek nehodnocen – zcela poškozeno nebo chybí
	Kuchyňská linka	prvek nehodnocen – zcela poškozeno nebo chybí
	Dispozice RD	jednogeneační
	Popis místností a rozměry v m ²	Podlahová plocha činí cca do 120 m ² .
	Elektrína	prvek nehodnocen – zcela poškozeno nebo chybí
	Vodovod	prvek nehodnocen – zcela poškozeno nebo chybí
	Svod splašek	prvek nehodnocen – zcela poškozeno nebo chybí

	Plynovod	prvek nehodnocen – zcela poškozeno nebo chybí
	Řešení vytápění v domě	prvek nehodnocen – zcela poškozeno nebo chybí
	Topná tělesa	prvek nehodnocen – zcela poškozeno nebo chybí
	Řešení ohřevu vody	prvek nehodnocen – zcela poškozeno nebo chybí
	Podlahy v domě	prkenná podlaha, beton
	Popis stavu rodinného domu	špatný
	Vady rodinného domu	popraskané zdivo, zcela dožitě konstrukční prvky
Popis pozemku	Trvalé porosty	převážně nálety
	Venkovní stavby	zděná kolna – torzo k demolici
	Sklon pozemku	svažitý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	střední část obce
	Vybavenost	nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu, soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu, v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti, v místě se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů, parkování u domu
	Sousedé a kriminalita	obec s nízkým indexem kriminality
Věcná břemena	nebyla zjištěna	
Další informace	Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a jiné záznamy (zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu, zástavní právo soudcovské, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, nařízení exekuce - Šašek Jiří, zahájení exekuce - Šašek Jiří, závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého, závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí novým dluhem), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.	

7. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 26.09.2022 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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.

Volba metody:

Za účelem určení obvyklé ceny předmětných nemovitých věcí 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 přímého 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 _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: Ostatní obce	IV	0,90
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: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,834}$$

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

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01

2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nejistěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,040}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,867}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,040}$$

1. Oceňované nemovitosti

1.1. pozemky

Ocenění

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

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,040}$

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: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park	III	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 0,990 * 1,040 = 1,030

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	257,-	1,030		264,71

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	17	210	264,71	55 589,10
Stavební pozemek - celkem			210		55 589,10

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 50-100 tisíci obyv. - území sousedních obcí:	100,00%
Celková úprava ceny:	100,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	68/2	24199	295	1,24	100,00	2,48	731,60
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:			295 m ²				731,60

1.2. Rodinný dům č.p. 35

Podsklepení staby

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	se dvěma nadzemními podlažími
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
Podsklepení	6,00*3,50 =	21,00	2,20 m
1.NP	12,15*7,20 =	87,48	3,05 m
2.NP	12,15*7,20 =	87,48	2,90 m
		195,96 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	Podsklepení	$(6,00*3,50)*(2,20) =$	46,20
NP	1.NP	$(12,15*7,20)*(3,05) =$	266,81
NP	2.NP	$(12,15*7,20)*(2,90) =$	253,69
Z	Zastřešení	$(12,15*7,20)*3,60/2 =$	157,46
Obestavěný prostor - celkem:			724,16 m³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	7,10	100	0,46	3,27
2. Zdivo	P	22,30	100	0,46	10,26
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Střecha	S	5,20	100	1,00	5,20
5. Krytina	S	3,20	100	1,00	3,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100	1,00	0,80
7. Vnitřní omítky	S	6,20	100	1,00	6,20
8. Fasádní omítky	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnější obklady	C	0,40	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	C	2,30	100	0,00	0,00
11. Schody	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,10	100	1,00	1,10
16. Vytápění	P	4,40	100	0,46	2,02
17. Elektroinstalace	S	4,10	100	1,00	4,10
18. Bleskosvod	P	0,60	100	0,46	0,28
19. Rozvod vody	P	3,00	100	0,46	1,38
20. Zdroj teplé vody	C	1,80	100	0,00	0,00
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	P	2,80	100	0,46	1,29
23. Vybavení kuchyně	P	0,50	100	0,46	0,23
24. Vnitřní vybavení	P	5,10	100	0,46	2,35
25. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40
26. Ostatní	C	3,60	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					66,68
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6668

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	1 975,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,6668
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5310
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 666,52
Plná cena: 724,16 m ³ * 2 666,52 Kč/m ³	=	1 930 987,12 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 120 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 120 / 120 = 100,0 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	289 648,07 Kč
*	1,040
=	301 233,99 Kč

Rodinný dům č.p. 35 - zjištěná cena

= **301 233,99 Kč**

1.3. Porosty

Nelesní porosty: § 44.

LTX - ostatní listnaté tvrdé (LTX - ostatní listnaté tvrdé) na pozemku p.č.: 68/2

stáří S = 80 roků

relativní výšková bonita: 5

srovnávací bonita: 5

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 250 m ² * 20,76 Kč/m ²	=	5 190,-
součinitel srovnávací bonity	*	1,25
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	100,00 %
Koeficient sadovnického významu K_{SV} :	*	1,00
Koeficient typu zeleně K_Z :	*	0,75
Koeficient vegetační pokrývnosti K_{VP}	*	0,90
LTX - ostatní listnaté tvrdé celkem	=	4 379,06 Kč

Celkem - nelesní porosty dle § 44

= 4 379,06 Kč

Porosty - zjištěná cena celkem

= **4 379,06 Kč**

Oceňované nemovitosti - rekapitulace

1.1. Pozemky:

56 320,70 Kč

Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Rodinný dům č.p. 35

301 233,99 Kč

1.3. Porosty

4 379,06 Kč

Stavby a porosty na pozemku - celkem

+ **305 613,05 Kč**

Oceňované nemovitosti - zjištěná cena celkem

= **361 933,75 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

361 930,- Kč

II) Ocenění porovnávací metodou

Metoda přímého porovnání

Metoda přímého porovnání je založena na principu porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi prodanými 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.

Rodinný dům č. 35, obec Ryjice

Rodinný dům č.p. 35 obec Ryjice					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Ryjice, okres Ústí nad Labem	120 m ² , podsklepený: částečné	Špatný	210 m ²	Zdemolované interiéry
1	Mistrovice č.p. 24, Nový Oldřichov, okres Česká Lípa	200 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	437 m ²	Zcela dožité interiéry
2	Dolní Nezly č.p. 21, Liběšice, okres Litoměřice	200 m ² , Patrový	Špatný	245 m ²	Zcela dožité a zdemolované interiéry
3	Tuhaň č.p. 35, okres Česká Lípa	325 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	815 m ²	Dožité interiéry, v části obyvatelné
4	Úpohlavy č.p. 32, okres Litoměřice	180 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	458 m ²	Zdemolované interiéry

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	400.000 Kč	Nepoužit	400.000,00 Kč	1.03	1.16	1.01	1.21	1.03	1.00	1.5040	265.957 Kč
2	350.000 Kč	Nepoužit	350.000,00 Kč	1.05	1.16	1.00	1.01	1.00	1.00	1.2302	284.507 Kč
3	1.440.000 Kč	Nepoužit	1.440.000,00 Kč	1.02	1.30	1.04	1.30	1.04	1.00	1.8645	772.325 Kč
4	1.250.000 Kč	Nepoužit	1.250.000,00 Kč	1.01	1.24	1.03	1.22	1.00	1.00	1.5738	794.256 Kč
Celkem průměr											529.261,25 Kč
Minimum											265.957,00 Kč
Maximum											794.256,00 Kč
Směrodatná odchylka - s											293.562,02 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											235.699,23 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											822.823,27 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzercí přiměřeně nižší											

Komentář k nemovitosti č. 1 a č. 3: upravena podlahová plocha dle odhadované skutečnosti (skutečně zastavěná plocha a podlažnost stavby), nepřesně uvedené informace v inzerci.

Komentář: K1 diferencuje rozdíly v použitých lokalitách. K2 diferencuje rozdíly s ohledem na velikost nemovitostí. K3 diferencuje rozdíly ve stavebně technickém stavu nemovitostí. K4 diferencuje 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, rozsah příslušenství, vedlejších staveb apod. K6 bez korekce.

Porovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

= 529.261,25 Kč

Celková hodnota po zaokrouhlení:

529.000,-- Kč

Pozemek parc. č. 68/2 v katastrálním území Ryjice

Pozemek v katastrálním území Ryjice, obec Ryjice					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Ryjice, Ryjice, okres Ústí nad Labem	plocha 295 m ²	Trvalý travní porost	Ne	
1	Děčín XXXIV-Chlum, Děčín, okres Děčín	plocha 6193 m ²	Trvalý travní porost	Ne	
2	Řehlovice, okres Ústí nad Labem	plocha 16728 m ²	Trvalý travní porost	Ne	
3	Rychnov, Vemeřice, okres Děčín	plocha 29639 m ²	Trvalý travní porost, lesní pozemek	Ne	
4	Huntířov, okres Děčín	plocha 2644 m ²	Louka (rekr. plocha, sportoviště)	Ne	

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	33,59 Kč	Nepoužit	33,59 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	33,59 Kč
2	55,00 Kč	Nepoužit	55,00 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	55,00 Kč
3	32,05 Kč	Nepoužit	32,05 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	32,05 Kč
4	37,44 Kč	Nepoužit	37,44 Kč	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.00	1.0500	35,66 Kč
Celkem průměr											39,07 Kč
Minimum											32,05 Kč
Maximum											55,00 Kč
Směrodatná odchylka - s											10,72 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											28,35 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											49,79 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu nemovitosti K2 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K3 - Koeficient úpravy na využití nemovitosti K4 - Koeficient úpravy dle vzdálenosti inženýrských sítí K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší) Koeficient redukce na pramen ceny - u inzercce přiměřeně nižší											

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách. K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikost pozemků. K3 diferencuje rozdíly ve využití pozemků s ohledem na skutečnou možnost jejich využití a také možnosti jejich budoucího využití podle územně plánovací dokumentace obce. K4 diferencuje rozdíly v dostupnosti inženýrských sítí, jejich rozsah a možnosti napojení. K5 zohledňuje další popsání vlastnosti, zejména kvalitu pozemku, tvar a svažitost, rozsah provedených venkovních úprav, příslušenství, kvalitu přístupu k pozemku apod. K6 bez korekce.

Porovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

$$39,07 \text{ Kč/m}^2$$

*

$$\underline{\underline{295 \text{ m}^2}}$$

$$= 11.525,65 \text{ Kč}$$

Celková hodnota po zaokrouhlení:

$$12.000,-- \text{ Kč}$$

E. REKAPITULACE

I) Ocenění cenou zjištěnou dle oceňovacího předpisu	361.930,-- Kč
II) Ocenění porovnávací metodou	541.000,-- Kč

O d ů v o d n ě n í :

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 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 obvyklé ceny. Obvyklá cena se určuje na základě výsledků dle porovnávací metody.

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

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol: Usnesením soudního exekutora JUDr. Ondřeje Mareše, LL.M., Exekutorský úřad Litoměřice, ze dne 09.09.2022, č.j. 124 EX 264/06-827, byl ustanoven znalec XP invest s.r.o. k vypracování znaleckého posudku, jehož úkolem je určení obvyklé ceny nemovitých věcí, a to pozemku parc. č. 17 jehož součástí je stavba: Ryjice, č.p. 35, rod. dům, a dále pozemku parc. č. 68/2, to vše v obci Ryjice, okres Ústí nad Labem, katastrální území Ryjice (LV8).

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám se obvyklá cena předmětných nemovitých věcí v daném místě a čase určuje částkou ve výši

541.000 Kč

Slovy: Pětsetčtyřicetjednatísíc 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. - znalecká kancelář v oboru ekonomika, ceny a odhady - nemovitosti
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 05.10.2022



Martin Svoboda



Martin Málek



Ing. Zdeněk Mazáček

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb. k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 17342-1984/2022 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:	17
Obec:	Ryjice [546186]
Katastrální území:	Ryjice [744450]
Číslo LV:	8
Výměra [m ²]:	210
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Ryjice [144452] ; č. p. 35; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 17
Stavební objekt:	č. p. 35
Adresní místa:	č. p. 35

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Šašek Jiří, č. p. 35, 40331 Ryjice	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo soudcovské
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

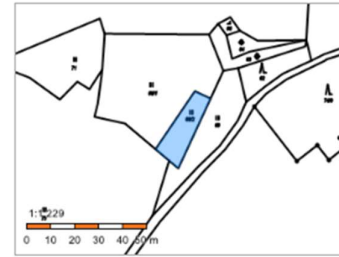
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nářízení exekuce - Šašek Jiří
Zahájení exekuce - Šašek Jiří
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodějším pořadí nový dluh

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 Ústí nad Labem](#)

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	68/2
Obec:	Ryjice [546186]
Katastrální území:	Ryjice [744450]
Číslo LV:	8
Výměra [m ²]:	295
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	trvalý travní porost



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Šašek Jiří, č. p. 35, 40331 Ryjice	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
ochr.pásma nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam
chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
24199	295

Omezení vlastnického práva

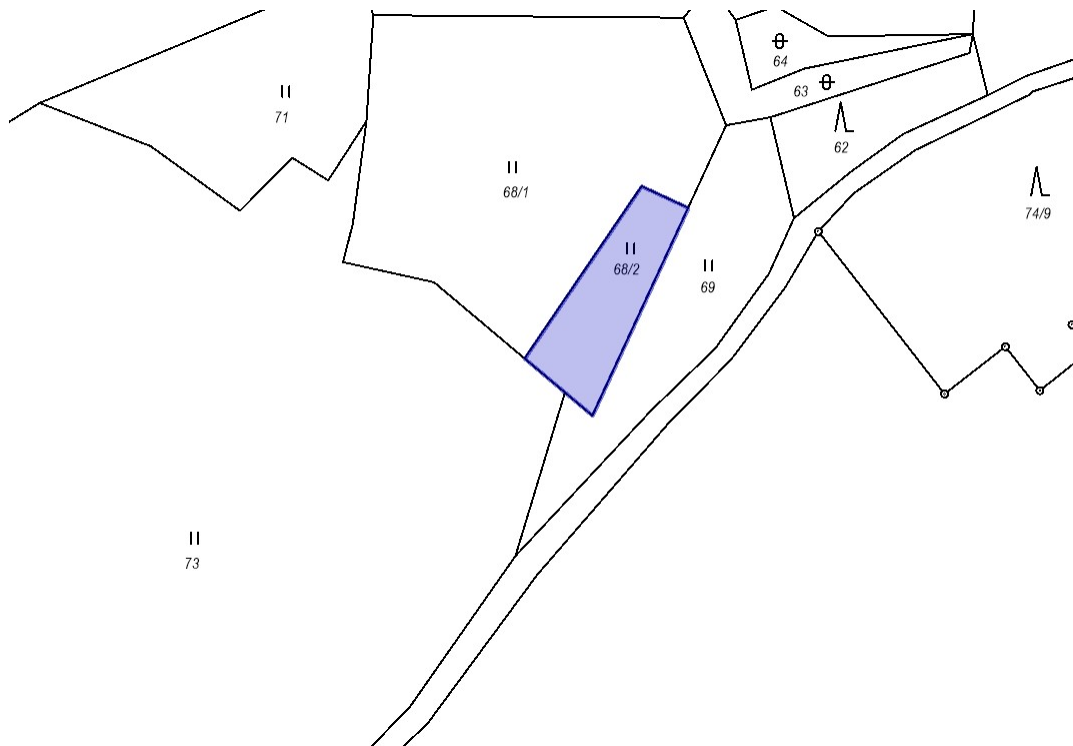
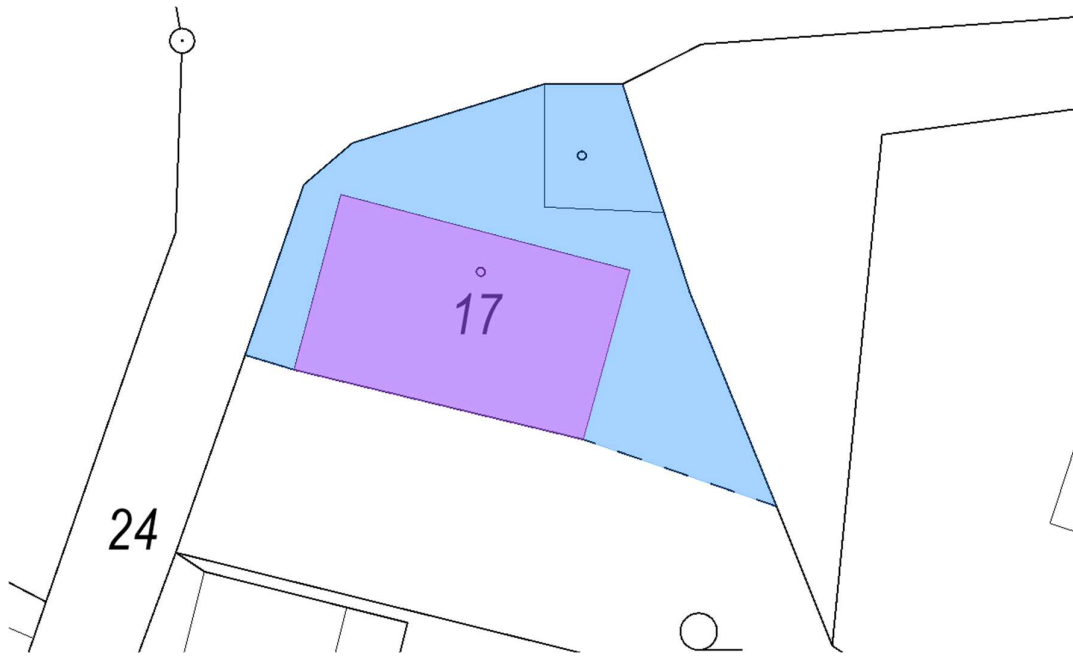
Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo soudcovské
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

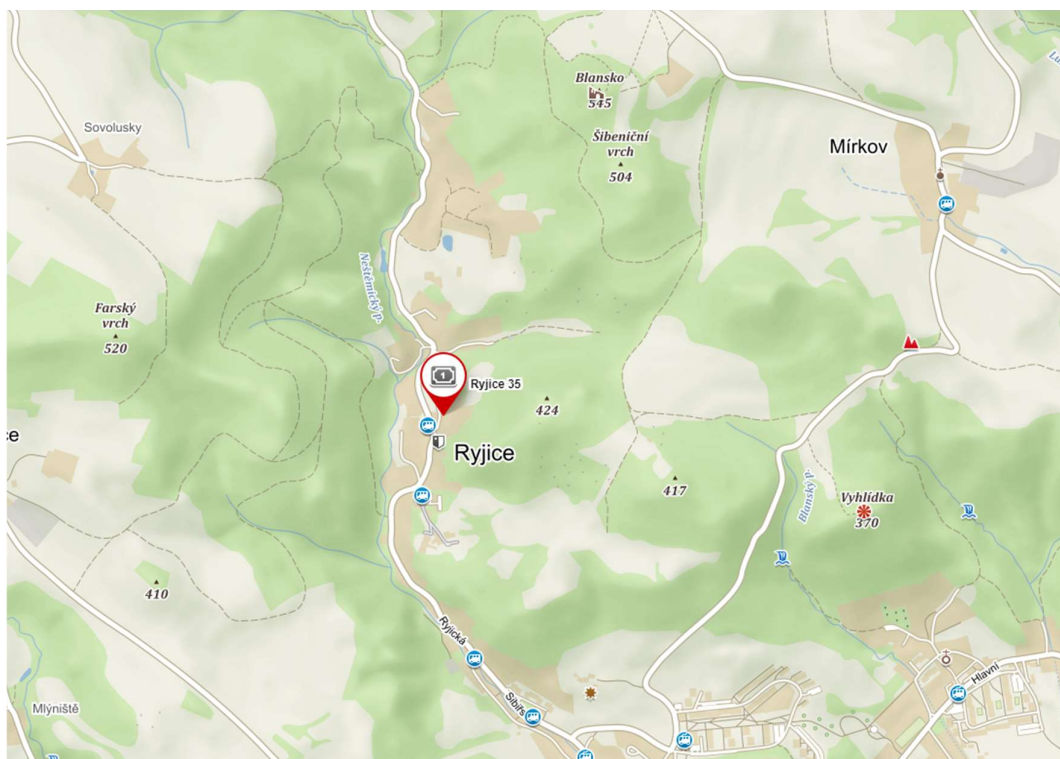
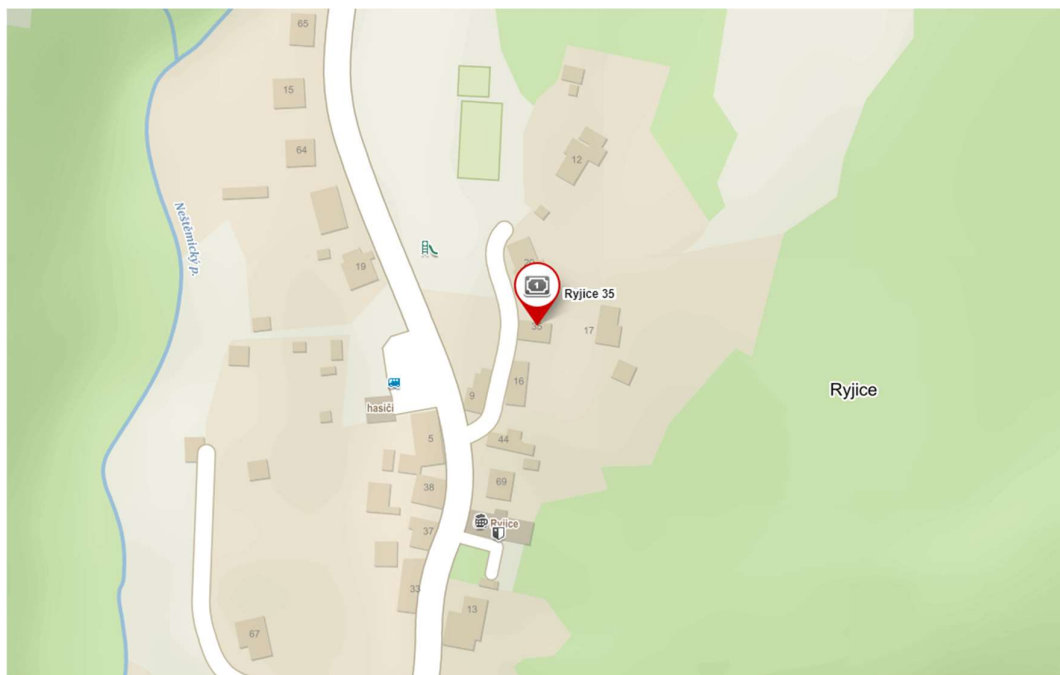
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nářízení exekuce - Šašek Jiří
Zahájení exekuce - Šašek Jiří
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

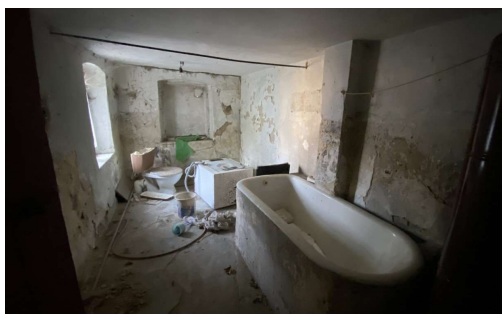
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem](#)



Situace nemovitosti v mapě



Pořízená fotodokumentace



Interiéry



Interiéry



Interiéry



Interiéry



Interiéry



Interiéry



Interiéry



Celkový pohled



Celkový pohled



Praskliny obvodového zdiva



Dům byl v minulosti příčně svázán kvůli praskání



Ortofoto pozemku parc. č. 68/2

Srovnávané nemovitosti - domy

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

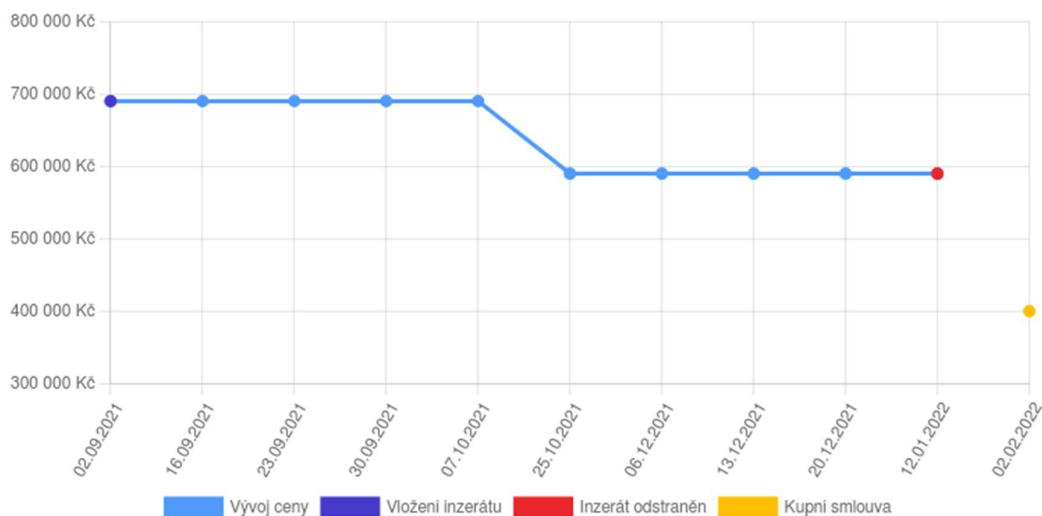


**Prodej, Rodinný dům, 290 m²,
Mistrovice č.p. 24, Nový Oldřichov,
okres Česká Lípa**

Celková cena: 400.000 Kč

**Adresa: Mistrovice č.p. 24, Nový
Oldřichov, okres Česká Lípa**

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	Mistrovice č.p. 24, Nový Oldřichov, okres Česká Lípa	Počet nadzemních podlaží	2
Cena dle kupní smlouvy	400 000 Kč	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Kupní smlouva podepsaná dne	02.02.2022	Zastavěná plocha (m²)	145
Číslo řízení	V-765/2022-501	Plocha užitná	290
Poznámka k ceně	590 000 Kč za nemovitost	Podlahová plocha	200
Plocha pozemku (m²)	437	Elektřina	230V
Konstrukce budovy	Smíšená	Umístění objektu	Okraj obce
Typ domu	Patrový		

Slovní popis

Exkluzivně nabízíme k prodeji dům určený ke kompletní rekonstrukci v obci Mistrovice, okres Česká Lípa. Nemovitost se rozprostírá na pozemku o výměře 437 m². Jedná se o dvoupodlažní dům v původním stavu. Nemovitost disponuje přípojkou elektřiny a je napojena na vodovodní řád. Odpad byl řešen jímkou. Obec Mistrovice je součástí Nového Oldřichova a leží na hranici Českého středohoří a Lužických hor. Nový Oldřichov má kompletní občanskou vybavenost, tzn. k dispozici je mateřská škola a školka, obchod, restaurace, kulturní dům atp. Pokud hledáte dům za velmi příznivou cenu, se skvělou dopravní dostupností (Děčín - 20 min., Česká Lípa - 15 min. a Ústí nad Labem – 45 min.) a nebojíte se kompletní rekonstrukce, neváhejte nás kontaktovat.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

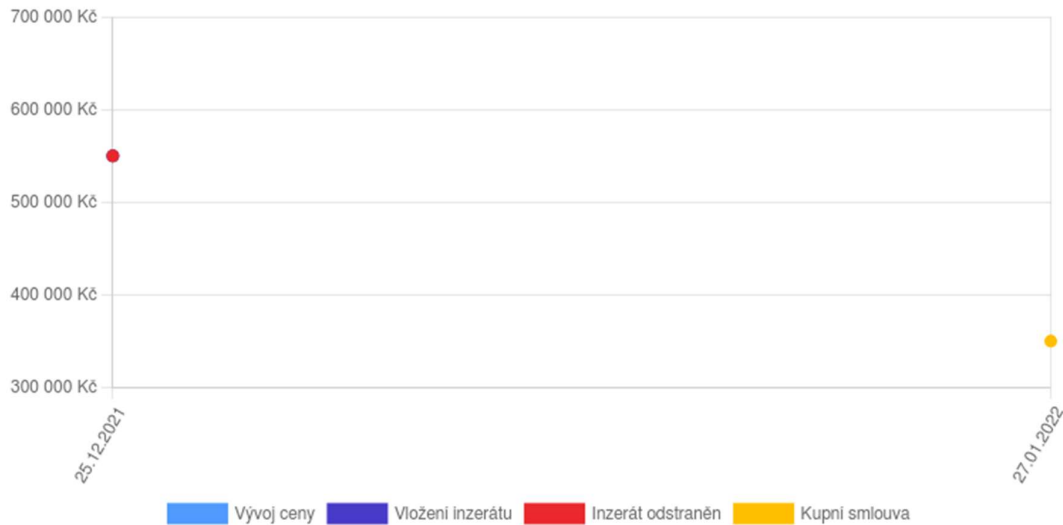


Prodej, Rodinný dům, 200 m², Dolní Nezly č.p. 21, Liběšice, okres Litoměřice

Celková cena: 350.000 Kč

Adresa: Dolní Nezly č.p. 21, Liběšice, okres Litoměřice

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



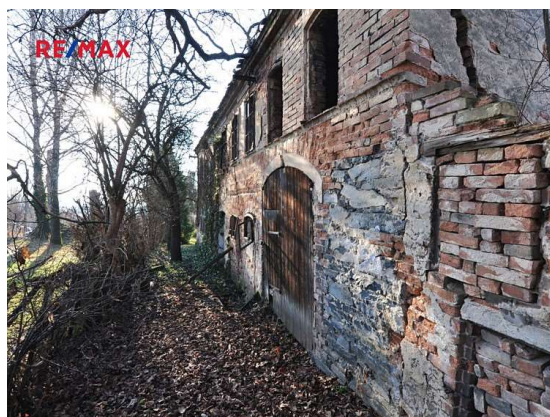
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Dolní Nezly č.p. 21, Liběšice, okres Litoměřice	Typ domu	Patrový
Cena dle kupní smlouvy	350 000 Kč	Počet nadzemních podlaží	2
Kupní smlouva podepsaná dne	27.01.2022	Stav objektu	Špatný
Číslo řízení	V-1019/2022-506	Zastavěná plocha (m2)	245
Poznámka k ceně	550 000 Kč za nemovitost	Plocha užitná	200
Plocha pozemku (m2)	245	Umístění objektu	Klidná část obce
Konstrukce budovy	Cihlová		

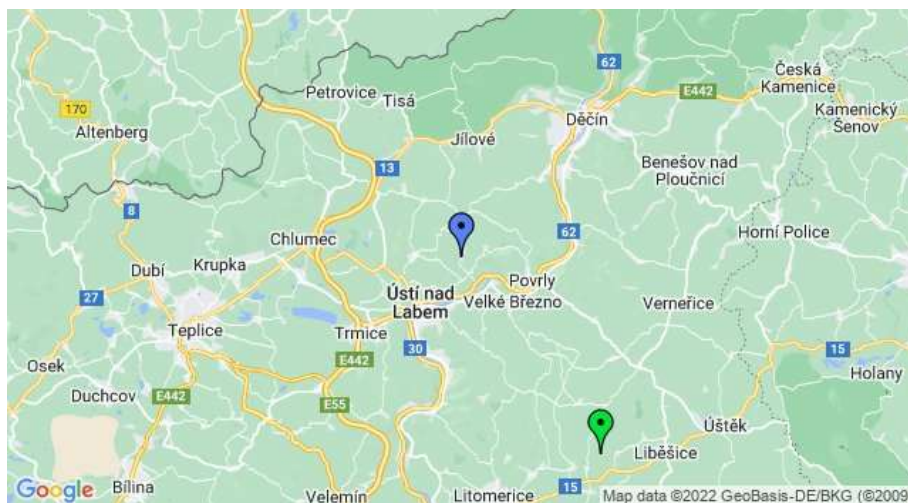
Slovní popis

Do vesničky Dolní Nezly přijedete po úzké asfaltové silničce. Ta je lemována starým stromořadím hrušní a jabloňovými sady. Nacházíte se v místech, které je od nepaměti spojeno se sadářstvím a pěstování ovocných stromů. Ty původní odrůdy už nahradily nové, šlechtěné. Sady tak jak je známe z filmů, tedy s ovceci pasoucími se mezi vzrostlými stromy, tak ty už zde nenajdete. I když. Zdejší krajina je i tak malebná, na jaře rozkvetlá, kam se oko podívá. Dolní Nezly leží pod úpatím třetí nejvyšší hory CHKO České středohoří. Sedlo se svojí nadmořskou výškou 726 m. střeží celý přilehlý kraj. Je z něj úžasný výhled na Labskou nížinu. Ale nenaskytne se jen tak kdekomu. Musíte si ho zasloužit a vystoupat na vrchol po svých. Z Dolních Nezel můžete plánovat své výlety do okolí. Kalich v Třebušíně, Trojhora, zříceniny hradů Lityš nebo Panna, skanzen Zubrnice, Buková hora, Bobří vodopády. Nebo historické městečko Úštěk. Je toho hodně, kam se odtud můžete podívat. Rekreační nemovitosti, domy nebo pozemky pro stavbu domu jsou v této oblasti vyhledávané. Není se čemu divit. Lidé se sem do této krajiny stěhují z mnoha důvodů. Někteří zde ve vsích hledají klid. Další chtějí mít kousek svého soukromí pro odpočinek. Pro někoho z vás možná mám to, co už delší dobu hledáte. Takový ten malý kousek chalupy, domku se zahrádkou, klidu od města, od šéfa, klid od práce. Druhou věcí je to, že se nacházíte v CHKO. Hodně vesniček mají stavební uzávěru nebo velká omezení ve smyslu nové výstavby. Nabízím vám nyní v obci Dolní Nezly pozemek o celkové výměře 245 m². Na tomto pozemku stojí staré stavení, které pamatuje ještě původní sudetské obyvatele. Stojí vedle rybníčku. Kousek od hlavní silnice. Původní velké hospodářské stavení bylo v minulosti rozděleno na dva samostatné domy. Ze staré stodoly je nyní rekreační objekt. Původní rodinný dům postupně chátral. Dům na půdorysu obdelníku je typickým zděným stavením, která byla stavěna na přelomu 19. a 20. století. Stáří domu není známo. Je víc jak pravděpodobné, že na tomto místě kdysi stávalo jiné, starší stavení, které bylo přestavěno do dnešní podoby. Dům však není hlavní částí této nabídky. Je tím spíše pozemek, na kterém stojí dům. Pokud by se vám dům podařilo zachránit bylo by to skvělé. V opačném případě budete mít mnoho cihel a můžete vystavět domek. Domek pro váš odpočinek, rekreaci nebo trvalé bydlení. Je zde k dispozici elektřina. Kanalizaci je nutné řešit individuálně. Obec Liběšice, pod kterou Dolní Nezly spadají, dokonce poskytují dotaci 50 000,-Kč na vlastní čističku odpadních vod. To za předpokladu, že zde budete mít trvalé bydliště. Dále je zde k dispozici vodovodní řád s užitkovou vodou. Pitná voda je ve vesničce řešena individuálně a to v podobě studny, kterou je potřeba zajistit. Možná namítáte, že pozemek je malý. Ano je. Ale veškerou zahradu máte kolem sebe. Stačí projít vrátky, zavřít za sebou a jít se projít někam, kde budete sami. Ležet na louce v trávě a vědět, že nikam a nic nemusíte.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

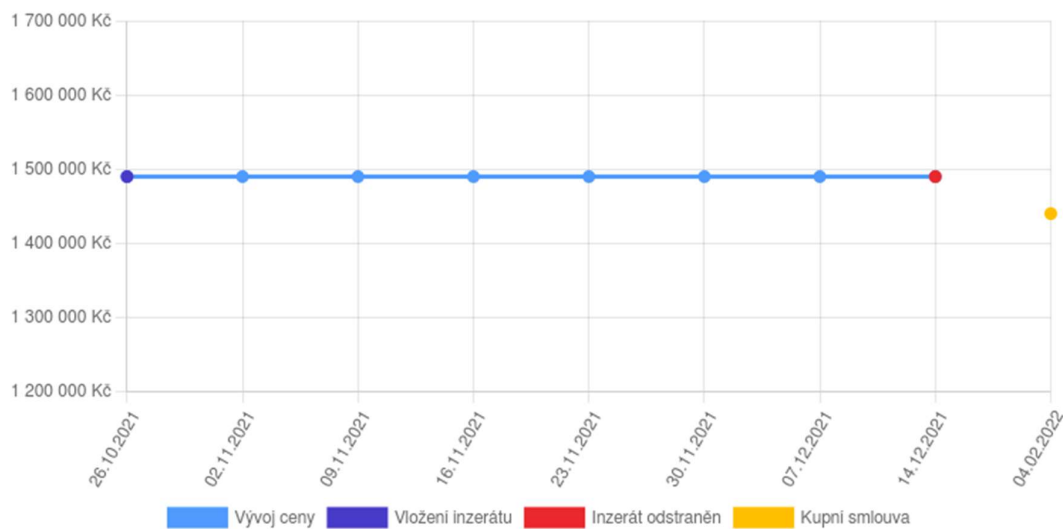


**Prodej, Rodinný dům, 400 m², Tuhaň
č.p. 35, okres Česká Lípa**

Celková cena: 1.440.000 Kč

Adresa: Tuhaň č.p. 35, okres Česká Lípa

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	Tuhaň č.p. 35, okres Česká Lípa	Typ domu	Patrový
Cena dle kupní smlouvy	1 440 000 Kč	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Kupní smlouva podepsaná dne	04.02.2022	Zastavěná plocha (m2)	231
Číslo řízení	V-831/2022-501	Plocha užitná	400
Poznámka k ceně	1 490 000 Kč za nemovitost	Podlahová plocha	325
Plocha pozemku (m2)	815	Umístění objektu	Klidná část obce
Konstrukce budovy	Kamenná		

Slovní popis

Prodám rodinný dům se zahradou v obci Tuhaň, k.ú. Tuhaň u Dubé., parcela St. 20/2 - součástí je stavba Tuhaň čp. 35, výměra 231m² (zastavěná plocha), a parcela 98/1, výměra 584m², tj. pozemek celkem 815m². Sedlová střecha, zdivo kamenné, částečně podsklepeno (původně podsklepený celý dům), celkově stav ke kompletní rekonstrukci, obecní vodovod, studna, 400V, jímka. Přístup z parcely 98/1 zadním vchodem, původní vstup vede na pozemek jiného vlastníka (břemeno nezapsáno, odkoupení části přístupu z parcely 20/1 je řešitelné, dle sdělení prodávajících). Přízemí - vstupní chodba ve tvaru L, velká kotelna navazující na boční sklad, komora, kuchyň s jídelnou a obývací pokoj, ložnice, koupelna (byt 2+1 cca 70m² lze při velké snaze zprovoznit). Patro: původně dva velké pokoje rozdělené na čtyři, vstupní hala, schodiště do půdního prostoru. Půda s masivním krovem, cca 1/4 domu je poškozena zatékáním - část krovu a stropních konstrukcí. Samotná stavba je suchá, minimálně udržovaná, po opravě krovu, zatékání a zajištění nadpraží oken 2.NP je možné pokračovat v běžné modernizaci domu. K vidění kdykoli, výměry jsou orientační, podrobná fotodokumentace na vyžádání.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

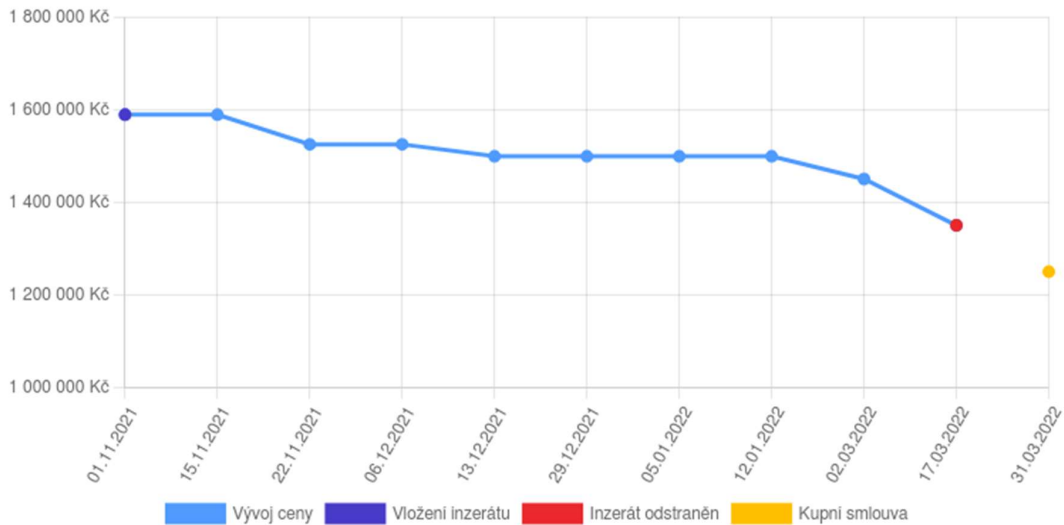


**Prodej, Rodinný dům, 180 m²,
Úpohlavy č.p. 32, okres Litoměřice**

Celková cena: 1.250.000 Kč

Adresa: Úpohlavy č.p. 32, 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	Úpohlavy č.p. 32, okres Litoměřice	Počet nadzemních podlaží	2
Cena dle kupní smlouvy	1 250 000 Kč	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Kupní smlouva podepsaná dne	31.03.2022	Zastavěná plocha (m²)	458
Číslo řízení	V-3553/2022-506	Plocha užitná	180
Poznámka k ceně	1 350 000 Kč za nemovitost	Podlahová plocha	458
Plocha pozemku (m²)	458	Elektřina	230V
Konstrukce budovy	Smíšená	Plyn	Plynovod
Typ domu	Patrový		

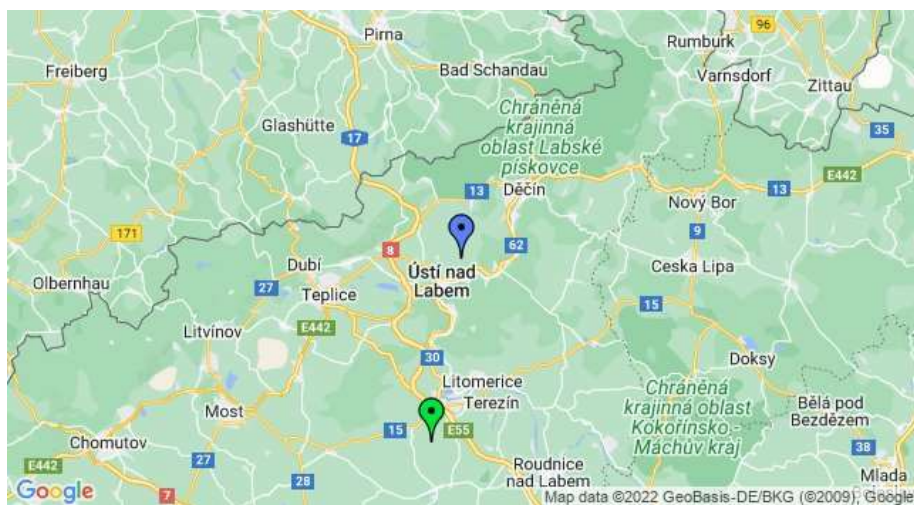
Slovní popis

Nemovitosti SEVER vám zprostředkují koupi rodinného domu v osobním vlastnictví v obci Úpohlavý. Dům s celkovou plochou pozemku 458m² a užitnou plochou cca 180 m² je určený k celkové rekonstrukci a skládá se z předsíně, technické místnosti, koupelny, vstupu do podkroví, kuchyně, tří ložnic a sklepního prostoru. Součástí prodeje je navazující hospodářské stavení, které je také určené k rekonstrukci nebo k úplné likvidaci. Dům disponuje dvorkem, zahradou o velikosti 300m². Veškeré přípojky elektrina, plyn, voda jsou na hranici pozemku. Na pozemku je také septik a možnost připojení na veřejnou kanalizaci. Více informací u přiděleného makléře. Veškerou občanskou vybavenost nalezneme v nedalekých 3km vzdálených Třebenicích. V případě zájmu zajistíme optimální variantu financování za zvýhodněných podmínek na tuto nemovitost.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Srovnávané nemovitosti - pozemky

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

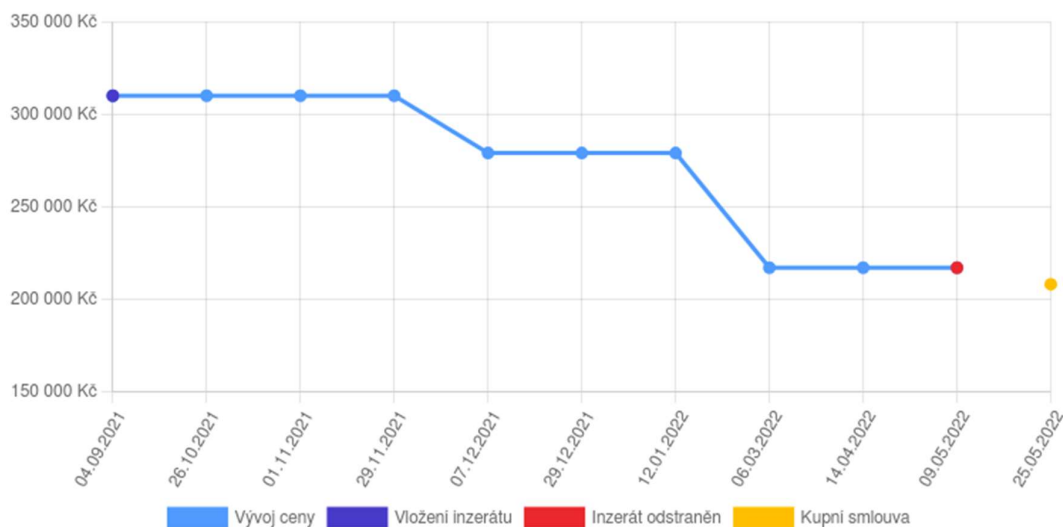


**Prodej, Pozemek, 6193 m², Děčín
XXXIV-Chlum, Děčín, okres Děčín**

Celková cena: 208.000 Kč

**Adresa: Děčín XXXIV-Chlum, Děčín,
okres Děčín**

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	Děčín XXXIV-Chlum, Děčín, okres Děčín	Číslo řízení	V-2453/2022-502
Cena dle kupní smlouvy	208 000 Kč	Plocha pozemku (m²)	6193
Kupní smlouva podepsaná dne	25.05.2022	Současné využití	zemědělská půda

Slovní popis

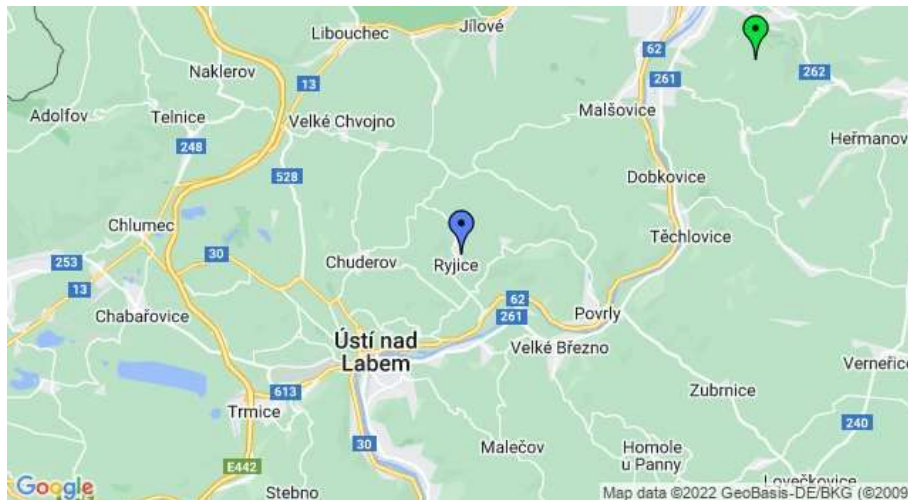
V obci Chlum, která je částí statutárního města Děčína nacházející se na jihovýchodě Děčína, nabízíme k prodeji pozemek o celkové výměře 6 193 m². Pozemek je obhospodařován a zapsán v LPIS - možnost dotace. Dle katastru nemovitostí je

pozemek evidován jako trvalý travní porost. Názvem katastrálního území je Chlum u Děčína. V případě zájmu nás neváhejte kontaktovat.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

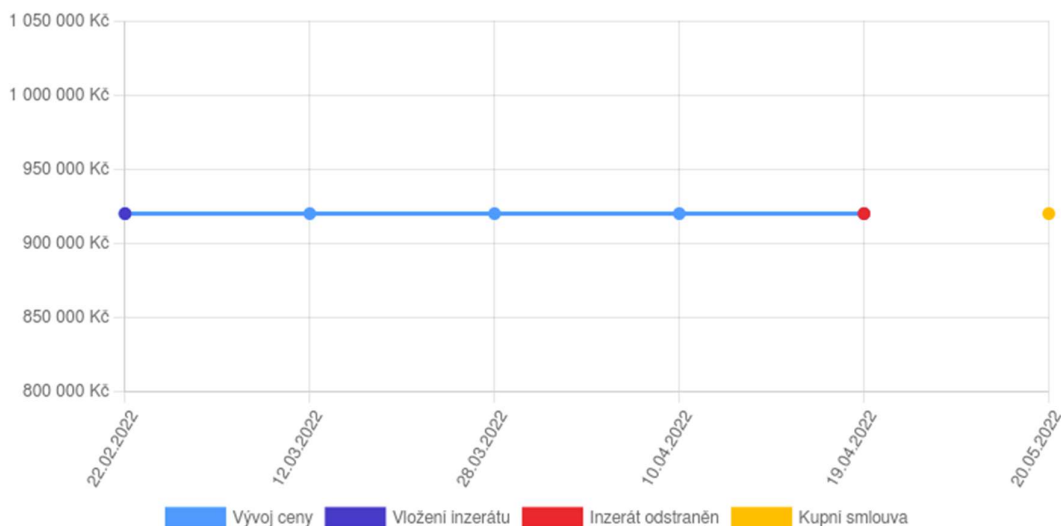


Prodej, Pozemek, 16728 m², Řehlovice, okres Ústí nad Labem

Celková cena: 920.000 Kč

Adresa: Řehlovice, okres Ústí nad Labem

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



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

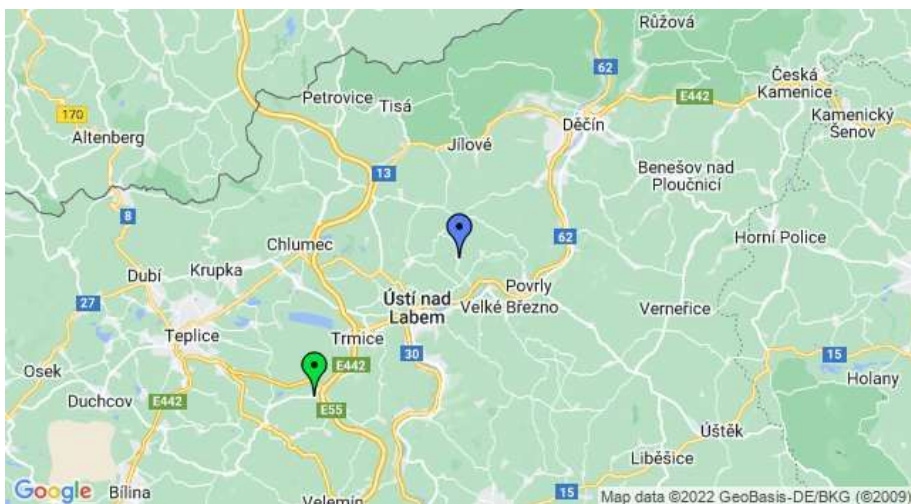
Adresa	Řehlovice, okres Ústí nad Labem	Číslo řízení	V-3312/2022-510
Cena dle kupní smlouvy	920 000 Kč	Plocha pozemku (m²)	16728
Kupní smlouva podepsaná dne	20.05.2022	Současné využití	zemědělská půda

Slovní popis

Nabízíme k prodeji pozemek o výměře 16 728 m² v blízkosti obce Řehlovice, která se nachází jen 8 km jihovýchodně od centra krajského města Ústí nad Labem. Pozemek leží jihozápadně od Řehlovic a na katastru nemovitostí je veden jako trvalý travní porost. V současné době je pozemek obhospodařován a zapsán v LPIS – možnost dotace. Obec leží na hranici CHKO České Středohoří, na dohled od hory Milešovky na jejímž

vrcholu se nachází rozhledna. Řehlovice jsou též název katastrálního území. V případě zájmu nás neváhejte kontaktovat.

4. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

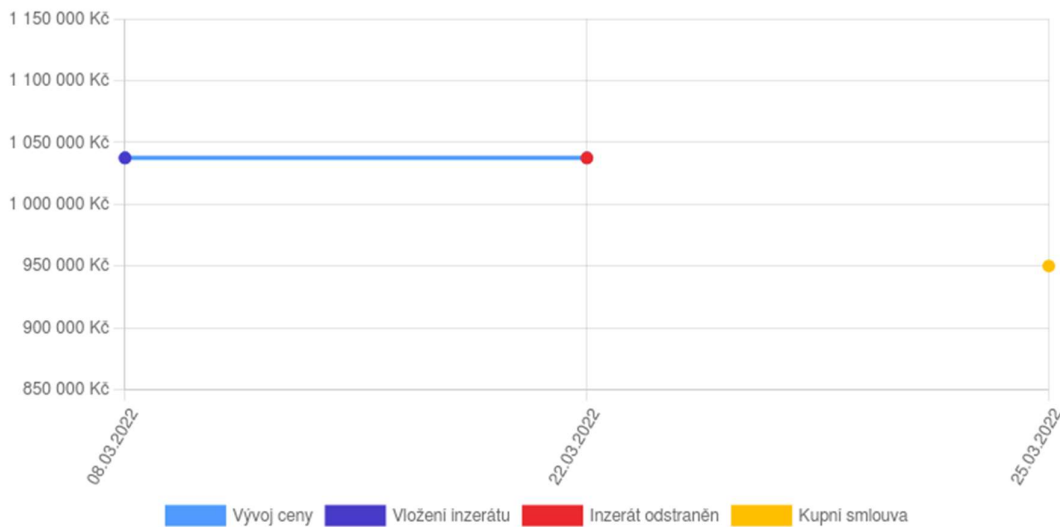


Prodej, Pozemek, 29639 m², Rychnov, Verneřice, okres Děčín

Celková cena: 950.000 Kč

Adresa: Rychnov, Verneřice, okres Děčín

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



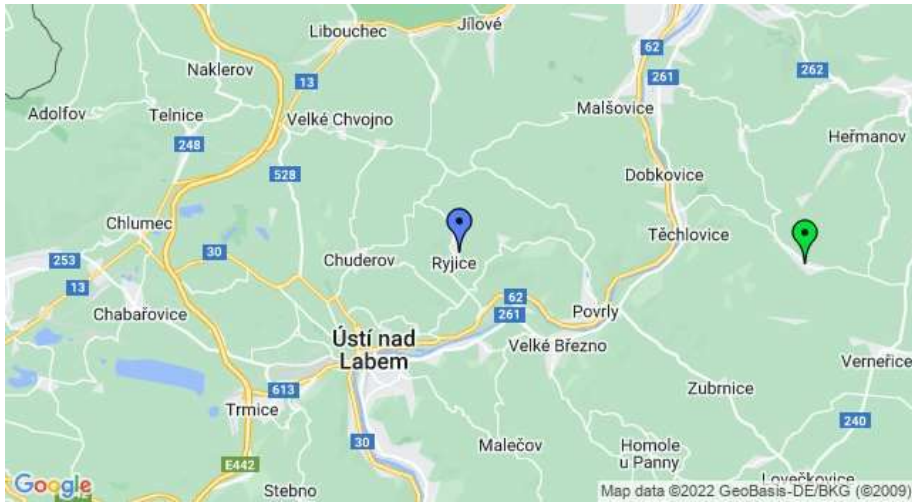
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Rychnov, Verneřice, okres Děčín	Číslo řízení	V-1486/2022-502
Cena dle kupní smlouvy	950 000 Kč	Plocha pozemku (m²)	29639
Kupní smlouva podepsaná dne	25.03.2022	Současné využití	trvalý travní porost

Slovní popis

Hledáte pozemek na zajímavou investici? Zemědělské pozemky jsou v dnešní době výhodně uložené finance, které nepodléhají inflaci a z dlouhodobého hlediska jsou velmi výhodné. Pozemky se nacházejí cca 600 m od obce Rytířov. Parcely jsou dle územního plánu zařazeny do zemědělských ploch. p.č. 1638 – 25.912 m² – trvalý travní porost p.č. 1684 – 3,727 m² – lesní pozemek V případě zájmu kontaktujte: IVANA ŠTĚPÁNOVÁ 737 888 824 Ivana.stepanova@email.cz

4. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

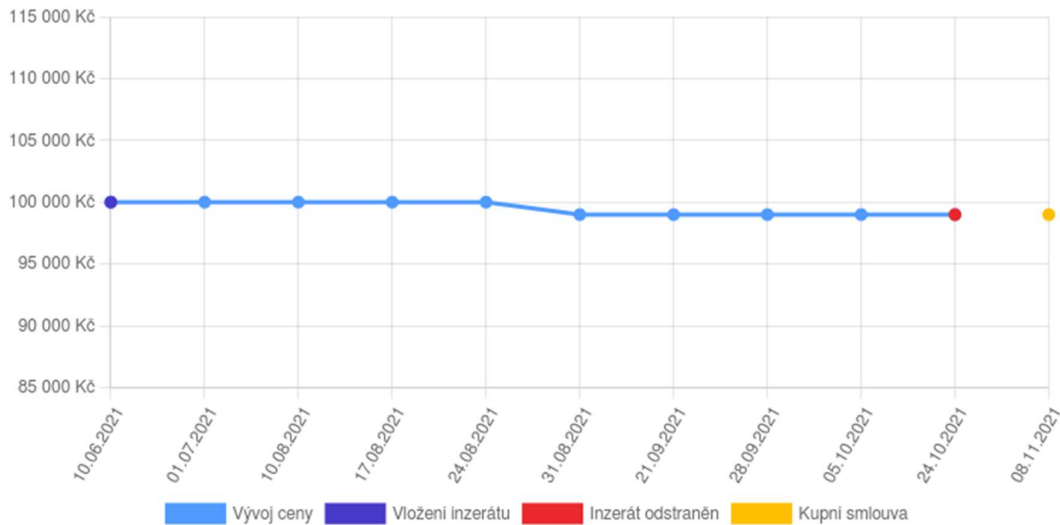


Prodej, Pozemek, 2644 m², Huntířov, okres Děčín

Celková cena: 99.000 Kč

Adresa: Huntířov, okres Děčín

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	Huntířov, okres Děčín	Plocha pozemku (m²)	2644
Cena dle kupní smlouvy	99 000 Kč	Současné využití	trvalý travní porost
Kupní smlouva podepsaná dne	08.11.2021	Umístění objektu	Klidná část obce
Číslo řízení	V-5821/2021-502		

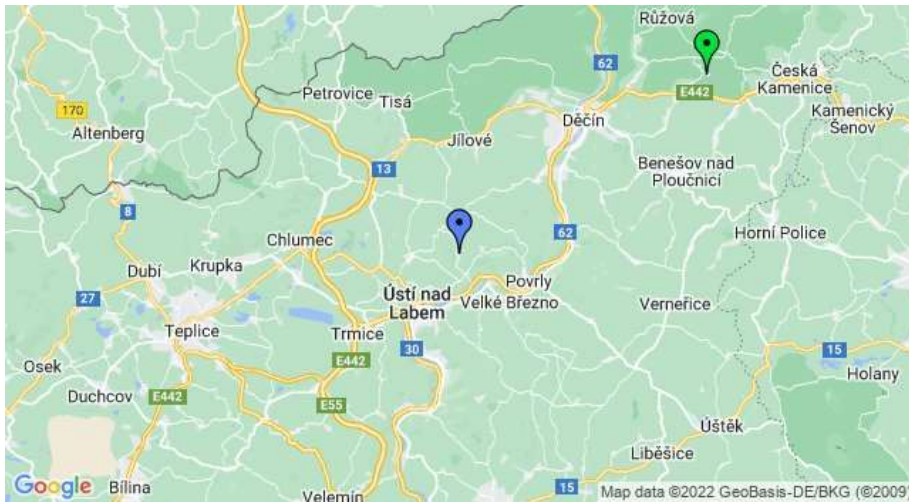
Slovní popis

Nabízím prodej louky vedenou v katastru jako sportoviště a rekreační plocha v k.ú. Stará Oleška č.p 431/35 o celkové výměře 2644 m². Bez provize RK, prodej od přímého majitele V případě dotazů kontaktujte info@levnepole.cz

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost