

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 001213/2024

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

Číslo jednací: 124 EX 2426/23

Účel znaleckého posudku: Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.

Obor, odvětví, specializace: Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti

Adresa předmětu ocenění: Encovany č.p. 75 a pozemek parc.č. st. 88, 133/1, 133/2, 1062/1 Polepy, okres Litoměřice

Prohlídka předmětu ocenění provedena dne: 17.01.2024

Zpracováno ke dni: 17.01.2024

Zhotovitel: XP invest, s. r. o., znalecká kancelář v oboru Ekonomika, ceny a odhady, nemovitosti
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
IČO: 28462572
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 34 stran textu včetně titulního listu a 33 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 11.02.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. $\frac{11}{20}$ rodinného domu č.p. 75 a pozemku parc. č. st.88, 133/1 v obci Polepy, okres Litoměřice, katastrální území Encovany na listu vlastnictví č. 211.

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. $\frac{1}{5}$ pozemku parc. č. 133/2 v obci Polepy, okres Litoměřice, katastrální území Encovany na listu vlastnictví č. 552.

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. $\frac{1}{5}$ pozemku parc. č. 1062/1 v obci Polepy, okres Litoměřice, katastrální území Encovany na listu vlastnictví č. 49.

2. Účel znaleckého posudku

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

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

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

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

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

2. Výčet zdrojů

snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

| | |
|--------------------------|--|
| Název předmětu ocenění: | Rodinný dům č.p. 75 a pozemek parc.č. st. 88, 133/1, 133/2, 1062/1 |
| Adresa předmětu ocenění: | Encovany č.p. 75, Polepy, okres Litoměřice |
| Kraj: | Ústecký kraj |
| Okres: | Litoměřice |
| Obec: | Polepy |
| Ulice: | |
| Katastrální území: | Encovany |

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 17.01.2024. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - Zdeňka Divičová, Jaromír Šinfelt.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

LV 211

Štajnc Vít, Encovany 75, 41145 Polepy 11/20

Štajncová Michaela, Encovany 75, 41145 Polepy 9/20

LV 552

| | |
|---|------------|
| Diviak Josef, Zahořany 123, 41148 Křešice | 1/3 |
| Novotný Jaroslav, Malá Strana 63, 25241 Dolní Břežany | 1/3 |
| Štajnc Vít, Encovany 75, 41145 Polepy | 1/5 |
| Štajncová Michaela, Encovany 75, 41145 Polepy | 2/15 |
| Vavrušková Jitka, Encovany 51, 41145 Polepy | |

LV 49

| | |
|---|------------|
| Diviak Josef, Zahořany 123, 41148 Křešice | 1/3 |
| Novotný Jaroslav, Malá Strana 63, 25241 Dolní Břežany | 1/3 |
| Štajnc Vít, Encovany 75, 41145 Polepy | 1/5 |
| Štajncová Michaela, Encovany 75, 41145 Polepy | 2/15 |

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 75 a pozemek parc. č. st.88, 133/1 v obci Polepy, okres Litoměřice, katastrální území Encovany na listu vlastnictví č. 211.

Pozemek parc. č. 133/2 v obci Polepy, okres Litoměřice, katastrální území Encovany na listu vlastnictví č. 552.

Pozemek parc. č. 1062/1 v obci Polepy, okres Litoměřice, katastrální území Encovany na listu vlastnictví č. 49.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt. Stavba má 1 nadzemní podlaží. Dům není podsklepený. V objektu je půda a započatá výstavba podkroví.

Základy má smíšené a objekt je cihlové konstrukce. Tloušťka obvodové konstrukce činí 60 cm. Stropy jsou dřevěné trámové, střecha je sedlová, krytinu tvoří pálená taška a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou štukové a plášť je zateplen polystyrenem.

Objekt byl postaven na základě sdělení přítomné osoby v roce 1950.

V roce 2020 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: střecha - celková, střešní krytina - celková, okna - celková, zateplení pláště - celková, rozvody energií - celková, kuchyně - celková, topná tělesa a rozvody - celková, koupelna - částečná, podlahy - částečná, vnitřní omítky - částečná.

Vady rodinného domu:

rozvody: bez vad

vybavení: bez vad

podlahy: bez vad

okna: bez vad

střecha: bez vad

zdivo: bez vad

Stav objektu lze charakterizovat jako dobrý.

Dispozice rodinného domu je 2+1.

| NP | | |
|------------------------------------|---------------|-----------------------|
| Pokoj | Pokoj | 21,59 m ² |
| Kuchyně | Kuchyně | 21,62 m ² |
| Ostatní prostory | Spíž | 1,95 m ² |
| Pokoj | Ložnice | 22,54 m ² |
| Ostatní prostory | Sklad | 2,55 m ² |
| Ostatní prostory | Chodba | 3,79 m ² |
| Ostatní prostory | Zádveří | 2,79 m ² |
| Koupelna, WC | Koupelna s WC | 5,86 m ² |
| Půda/podkroví | | |
| Příslušenství | Půda | 78,71 m ² |
| Příslušenství | Místnost | 14,44 m ² |
| Podlahová plocha | | 82,69 m ² |
| Podlahová plocha vč. příslušenství | | 175,85 m ² |

Vnitřní omítky jsou štukové. Okna jsou plastová s dvojsklem. Obytné místnosti jsou orientované na severovýchod, severozápad, jih, jihovýchod. Kuchyňské vybavení tvoří

kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů. V koupelně se nachází sprchový kout, umyvadlo a klasická toaleta. Interiérové dveře jsou dýhované plné, dýhované prosklené, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou plastové. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

ostatní: cementový potěr, prkenná podlaha

chodba: keramická dlažba

koupelna, wc: keramická dlažba

kuchyně: keramická dlažba

místnosti: laminátová plovoucí podlaha

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn není zaveden. Vytápění zajišťuje elektrokotel a kotel na tuhá paliva, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody zajišťuje bojler.

Popis pozemku parc.č. st. 88, 133/1

Celková výměra pozemku činí 2135 m². Sklon pozemku je rovinatý a svažité. Pozemek je oplocený plotem do ocelových sloupků. Trvalé porosty - ovocné dřeviny- převážně málo produkční nebo nekvalitní, náletové dřeviny. Na pozemku se dále nacházejí vedlejší stavby - zděný přístřešek, jednoduché hospodářské stavby, vše vlastní výroby.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Rodinný dům je postaven na jižním okraji obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

Popis pozemku parc.č. 133/2- STAVEBNÍ

Pozemek parc. č. 133/2 o celkové výměře 749 m².

Oceňovaný pozemek je stavební. Dle územního plánu je pozemek regulován jako plochy bydlení-venkovského charakteru.

Sklon pozemku je svažité. Pozemek není oplocený. Trvalé porosty - ovocné dřeviny, převážně málo produkční nebo nekvalitní, náletové dřeviny.

Přístup je řešen přes vlastní pozemky.

Popis pozemku parc.č. 1062/1- ZEMĚDĚLSKÝ

Jedná se o pozemek parc. č. 1062/1 o celkové výměře 741 m².

Oceňovaný pozemek je užíván jako zemědělská plocha. Dle územního plánu je pozemek regulován jako orná půda a proto je oceněn jako zemědělský pozemek. Ve skutečnosti pozemek navazuje na stavební pozemek parc.č. 133/2 a tvoří s ním jeden celek. Z druhé strany na pozemek navazuje pozemek parc.č. 1062/2, které má stejné využití jako oceňovaná nemovitost. Bez geodetického zaměření není v terénu možné určit přesné hranice pozemků. Hranice pozemků v ortomapách ukazují jejich polohu pouze přibližnou.

Sklon pozemku je svažité. Pozemek není oplocený. Trvalé porosty - ovocné dřeviny, převážně málo produkční nebo nekvalitní, náletové dřeviny.

Přístup je řešen přes vlastní pozemky.

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

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v bezprostřední blízkosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

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

Dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

| Tabulkový popis | | | | |
|-------------------------------------|--------------------------|------------------------|----------|------|
| Popis rodinného domu | Typ rodinného domu | samostatný objekt | | |
| | Počet nadzemních podlaží | 1 | | |
| | Podsklepení | ne | | |
| | Dům byl postaven v roce | 1950 | | |
| | Rozsah rekonstrukce domu | Konstrukce | Rozsah | Rok |
| | | střecha | celková | 2020 |
| | | střešní krytina | celková | 2020 |
| | | okna | celková | 2020 |
| | | zateplení pláště | celková | 2020 |
| | | rozvody energií | celková | 2020 |
| | | kuchyně | celková | 2020 |
| | | topná tělesa a rozvody | celková | 2020 |
| | | koupelna | částečná | 2020 |
| | | podlahy | částečná | 2020 |
| | vnitřní omítky | částečná | 2020 | |
| | Základy | smíšené | | |
| Konstrukce | cihlová | | | |
| Tloušťka obvodové konstrukce | 60 cm | | | |
| Stropy | dřevěné trámové | | | |
| Střecha | sedlová | | | |
| Krytina střechy | pálená taška | | | |

| | | |
|--|------------------|--|
| | Klempířské prvky | pozinkované |
| | Vnější omítky | štukové |
| | Vnitřní omítky | štukové |
| | Vady domu | rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad střecha: bez vad zdívo: bez vad |

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--|---|----------------------|--|----|--|--|-------|-------|----------------------|---------|---------|----------------------|------------------|------|---------------------|-------|---------|----------------------|------------------|-------|---------------------|------------------|--------|---------------------|------------------|---------|---------------------|--------------|---------------|---------------------|---------------|--|--|---------------|------|----------------------|---------------|----------|----------------------|------------------|--|----------------------|------------------------------------|--|-----------------------|
| Popis vnitřních prostor | Dispozice | 2+1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Typ oken | plastová s dvojsklem | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Příslušenství oken | chybí | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Orientace oken obytných místností | severovýchod, severozápad, jih, jihovýchod | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Koupelna(y) | sprchový kout, umyvadlo | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Toaleta(y) | klasická toaleta | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Vstupní dveře | plastové | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Typ zárubní | ocelové | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Vnitřní dveře | dýhované plné, dýhované prosklené | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Osvětlovací technika | lustry | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Popis místností a rozměry v m ² | <table border="1"> <tr> <td colspan="3">NP</td> </tr> <tr> <td>Pokoj</td> <td>Pokoj</td> <td>21,59 m²</td> </tr> <tr> <td>Kuchyně</td> <td>Kuchyně</td> <td>21,62 m²</td> </tr> <tr> <td>Ostatní prostory</td> <td>Spíž</td> <td>1,95 m²</td> </tr> <tr> <td>Pokoj</td> <td>Ložnice</td> <td>22,54 m²</td> </tr> <tr> <td>Ostatní prostory</td> <td>Skład</td> <td>2,55 m²</td> </tr> <tr> <td>Ostatní prostory</td> <td>Chodba</td> <td>3,79 m²</td> </tr> <tr> <td>Ostatní prostory</td> <td>Zádveří</td> <td>2,79 m²</td> </tr> <tr> <td>Koupelna, WC</td> <td>Koupelna s WC</td> <td>5,86 m²</td> </tr> <tr> <td colspan="3">půda/podkroví</td> </tr> <tr> <td>Příslušenství</td> <td>Půda</td> <td>78,71 m²</td> </tr> <tr> <td>Příslušenství</td> <td>Místnost</td> <td>14,44 m²</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Podlahová plocha</td> <td>82,69 m²</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Podlahová plocha vč. příslušenství</td> <td>175,85 m²</td> </tr> </table> | | | NP | | | Pokoj | Pokoj | 21,59 m ² | Kuchyně | Kuchyně | 21,62 m ² | Ostatní prostory | Spíž | 1,95 m ² | Pokoj | Ložnice | 22,54 m ² | Ostatní prostory | Skład | 2,55 m ² | Ostatní prostory | Chodba | 3,79 m ² | Ostatní prostory | Zádveří | 2,79 m ² | Koupelna, WC | Koupelna s WC | 5,86 m ² | půda/podkroví | | | Příslušenství | Půda | 78,71 m ² | Příslušenství | Místnost | 14,44 m ² | Podlahová plocha | | 82,69 m ² | Podlahová plocha vč. příslušenství | | 175,85 m ² |
| | NP | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Pokoj | Pokoj | 21,59 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Kuchyně | Kuchyně | 21,62 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Ostatní prostory | Spíž | 1,95 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Pokoj | Ložnice | 22,54 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Ostatní prostory | Skład | 2,55 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Ostatní prostory | Chodba | 3,79 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Ostatní prostory | Zádveří | 2,79 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Koupelna, WC | Koupelna s WC | 5,86 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| půda/podkroví | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Příslušenství | Půda | 78,71 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Příslušenství | Místnost | 14,44 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Podlahová plocha | | 82,69 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Podlahová plocha vč. příslušenství | | 175,85 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Elektrína | 230V a 400V- nyní odpojeno | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Vodovod | vodovod | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Svod splašek | veřejná kanalizace | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Plynovod | ne | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | | |
|--|---------------------------|--|
| | Řešení vytápění v domě | elektrokotel, kotel na tuhá paliva |
| | Topná tělesa | závěsné radiátory |
| | Řešení ohřevu vody v domě | bojler |
| | Podlahy v domě | ostatní: cementový potěr, prkenná podlaha chodba: keramická dlažba koupelna, wc: keramická dlažba kuchyně: keramická dlažba místnosti: laminátová plovoucí podlaha |
| | Popis stavu | dobrý |

| | | |
|---|----------------------------|---|
| Popis pozemku parc.č, 88, 133/1 rodinného domu | Velikost pozemku | 2135 m ² |
| | Trvalé porosty | ovocné dřeviny |
| | Vedlejší stavby | zděný přístřešek, jednoduché hospodářské stavby- vše vlastní výroba |
| | Sklon pozemku | rovinatý, svažité |
| | Oplocení | pletivo do ocelových sloupků |
| | Přístupová cesta k objektu | přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě |

| Pozemek parc.č. 133/2- STAVEBNÍ | |
|--|---------------------------------------|
| Parcelní číslo | parc. č. 133/2 |
| Celková výměra | 749 m ² |
| Druh pozemku | stavební pozemek |
| Územní plán | plochy bydlení-venkovského charakteru |
| Trvalé porosty | ovocné dřeviny, náletové dřeviny |
| Sklon pozemku | mírně svažité, svažité |
| Oplocení | neoploceno |
| Přístupová cesta k pozemku | přístup přes vlastní pozemky |

| Pozemek parc.č. 1062/1- ZĚMĚDĚLSKÝ | |
|---|----------------------------------|
| Parcelní číslo | parc. č. 1062/1 |
| Celková výměra | 741 m ² |
| Druh pozemku | zemědělský pozemek |
| Územní plán | orná půda |
| Trvalé porosty | ovocné dřeviny, náletové dřeviny |
| Sklon pozemku | svažité |
| Oplocení | neoploceno |

| | |
|----------------------------|------------------------------|
| Přístupová cesta k pozemku | přístup přes vlastní pozemky |
| Stavby na pozemku | |

| | | |
|--------------------------|------------------------------|--|
| Širší vztahy | Popis okolí | zástavba rodinnými domy se zahradami |
| | Poloha v obci | jižní okraj obce |
| | Vybavenost | nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu; soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu; v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět; v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - nutnost dojíždět; nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem; v obci se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu |
| | Životní prostředí | 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; parkování na vlastním pozemku |
| | Sousedé a kriminalita | dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné |
| Věcná práva, jiné | Věcná břemena | oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny |
| | Další informace | |

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 17.01.2024 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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.“

Volba metody:

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

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Typ, stáří trvalých porostů je stanoveno odhadem. Bez geodetického zaměření není v terénu možné určit přesné hranice pozemků, proto je umístění trvalých porostů na jednotlivých pozemcích stanoveno odhadem.

Stáří rodinného domu a příslušenství je stanoveno odhadem. Konstrukční výška je dovozena od výšky světlé.

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

LV 211

RD a stavební pozemky

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: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví | IV | -0,02 |
| 3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území | II | 0,00 |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu | II | 0,00 |
| 5. Ostatní neuvedené: 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: V ostatních případech | VII | 0,80 |
| 9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulanti zařízení a základní škola) | II | 1,00 |

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,706}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,980}$$

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: Okrajové části obce | III | -0,01 |
| 4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci | II | -0,10 |
| 5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci | III | -0,05 |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku | VII | 0,01 |
| 7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce | II | -0,01 |
| 8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití | II | 0,00 |
| 9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí | II | 0,00 |
| 10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost | II | 0,00 |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno. | II | 0,00 |

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

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,621}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,861}$$

1. Rodinný dům č.p. 75

Zatřídění pro potřeby ocenění

| | |
|--|--------------------------------------|
| Typ objektu: | Rodinný dům § 35 porovnávací metoda |
| Poloha objektu: | Ústecký kraj, obec do 2 000 obyvatel |
| Stáří stavby: | 74 let |
| Celková rekonstrukce provedena v roce: | 2020 |
| Základní cena ZC (příloha č. 24): | 2 017,- Kč/m ³ |

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| | | | |
|-------|-------|---|-----------------------|
| 1.NP: | 6*19 | = | 114,00 m ² |
| | 1,5*8 | = | 12,00 m ² |
| | 4*4 | = | 16,00 m ² |
| půda: | 6*19 | = | 114,00 m ² |

| Název podlaží | Zastavěná plocha | Konstrukční výška |
|---------------|-----------------------|-------------------|
| 1.NP: | 114,00 m ² | 3,00 m |

| | | |
|-------|-----------------------|--------|
| | 12,00 m ² | 3,00 m |
| | 16,00 m ² | 2,50 m |
| půda: | 114,00 m ² | 3,20 m |

Obestavěný prostor

| | | | |
|------------------------------|--|---|-----------------------------|
| 1.NP: | (6*19)*(3,00) | = | 342,00 m ³ |
| | (1,5*8)*(3,00) | = | 36,00 m ³ |
| | (4*4)*(2,50) | = | 40,00 m ³ |
| půda//zastřešení: | (1/2)*19,00*6,00*3,20 + 0,5*4,00*4,00*0,50 + | = | 192,40 m ³ |
| | 0,5*1,50*8,00*1,00 | | |
| Obestavěný prostor - celkem: | | = | 610,40 m³ |

Podlažnost:

| | | |
|--|------------|-----------------------|
| Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: | ZP1 = | 142,00 m ² |
| Zastavěná plocha všech podlaží: | ZP = | 256,00 m ² |
| Podlažnost: | ZP / ZP1 = | 1,80 |

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

| Název znaku | č. | V _i |
|---|-----|----------------|
| 0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou | I | typ A |
| 1. Druh stavby: samostatný rodinný dům | III | 0,00 |
| 2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo | III | 0,00 |
| 3. Tloušťka obvod. stěn: více jak 45 cm | III | 0,03 |
| 4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně | II | 0,01 |
| 5. Napojení na síť (přípojky): přípojka elektro, voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna | IV | 0,04 |
| 6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové | III | 0,00 |
| 7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení | III | 0,00 |
| 8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení | I | 0,00 |
| 9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení | III | 0,00 |
| 10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ² | II | 0,00 |
| 11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem | III | 0,01 |
| 12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu | III | 0,00 |
| 13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav) | III | 0,85 |

Koeficient pro stavby 4 roky po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (4 + 15) = \mathbf{0,905}$$

12

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,905 = \mathbf{0,838}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 0,980**

Index polohy pozemku **I_P = 0,879**

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = \text{ZC} * \text{I}_V = 2\,017,- \text{ Kč/m}^3 * 0,838 = 1\,690,25 \text{ Kč/m}^3$$

$$\text{CS}_P = \text{OP} * \text{ZCU} * \text{I}_T * \text{I}_P = 610,40 \text{ m}^3 * 1\,690,25 \text{ Kč/m}^3 * 0,980 * 0,879 = 888\,751,65 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **888 751,65 Kč**

2. Přístřešky pro hospodářská zvířata

Zatřídění pro potřeby ocenění

| | |
|--------------------------------------|---|
| Vedlejší stavba § 16: | typ G |
| Svislá nosná konstrukce: | přístřešky |
| Podsklepení: | nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC | 1274 |
| Nemovitá věc je součástí pozemku | |

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Název | Zastavěná plocha [m ²] | výška |
|----------------------------|------------------------------------|--------|
| NP 2,7*4,7 = | 12,69 | 2,00 m |
| 12,69 m² | | |

Obestavěný prostor

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

| Typ | Název | Obestavěný prostor [m ³] |
|------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|
| NP | NP (2,7*4,7)*(2,00) = | 25,38 |
| NP | NP 0,5*2,70*4,70*0,20 = | 1,27 |
| Obestavěný prostor - celkem: | | 26,65 m³ |

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

| Konstrukce | Provedení | Hodnocení standardu | Část [%] |
|----------------------|---------------------|---------------------|----------|
| 1. Základy | chybí | C | 100 |
| 2. Obvodové stěny | jednostranně objené | P | 100 |
| 3. Stropy | | X | 100 |
| 4. Krov | chybí | C | 100 |
| 5. Krytina | vlnitý plech | S | 100 |
| 6. Klempířské práce | | C | 100 |
| 7. Úprava povrchů | | C | 100 |
| 8. Schodiště | | X | 100 |
| 9. Dveře | | X | 100 |
| 10. Okna | | X | 100 |
| 11. Podlahy | | X | 100 |
| 12. Elektroinstalace | | X | 100 |

Výpočet koeficientu K₄

| Konstrukce, vybavení | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|----------------------|----------------|----------|-------|---------------------|
| 1. Základy | C 12,20 | 100 | 0,00 | 0,00 |

| | | | | | |
|----------------------|---|-------|-----|------|-------|
| 2. Obvodové stěny | P | 31,00 | 100 | 0,46 | 14,26 |
| 3. Stropy | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 4. Krov | C | 33,50 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 5. Krytina | S | 12,80 | 100 | 1,00 | 12,80 |
| 6. Klempířské práce | C | 4,20 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 7. Úprava povrchů | C | 6,30 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 8. Schodiště | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 9. Dveře | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 10. Okna | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 11. Podlahy | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 12. Elektroinstalace | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |

Součet upravených objemových podílů 27,06

Koeficient vybavení K₄: **0,2706**

Ocenění

| | | | |
|--|----------------------|---|--------|
| Základní cena (dle příl. č. 14): | [Kč/m ³] | = | 750,- |
| Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu): | | * | 0,2706 |
| Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): | | * | 0,9000 |
| Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP): | | * | 2,7380 |

Základní cena upravená [Kč/m³] = **500,11**

Plná cena: 26,65 m³ * 500,11 Kč/m³ = **13 327,93 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 4 roky

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 6 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 10 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 4 / 10 = 40,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 40,0 % / 100)

* 0,600

Nákladová cena stavby CS_N

= **7 996,76 Kč**

Koeficient pp

* 0,861

Cena stavby CS

= **6 885,21 Kč**

Přístřešky pro hospodářská zvířata - zjištěná cena

= **6 885,21 Kč**

3. Přístřešky pro hospodářská zvířata

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

typ G

Svislá nosná konstrukce:

přístřešky

Podsklepení:

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1274

Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Název | | Zastavěná plocha [m ²] | výška |
|-------|---------|------------------------------------|--------|
| NP | 2*2,5 = | 5,00 | 2,00 m |
| | | 5,00 m² | |

Obestavěný prostor

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

| Typ | Název | | Obestavěný prostor [m ³] |
|------------------------------|-------|------------------|--------------------------------------|
| NP | NP | (2*2,5)*(2,00) = | 10,00 |
| NP | | 0,5*2*2,5*0,20 = | 0,50 |
| Obestavěný prostor - celkem: | | | 10,50 m³ |

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

| Konstrukce | Provedení | Hodnocení standardu | Část [%] |
|----------------------|--------------------------|---------------------|----------|
| 1. Základy | chybí | C | 100 |
| 2. Obvodové stěny | jednostranně obíjené | P | 100 |
| 3. Stropy | | X | 100 |
| 4. Krov | chybí | C | 100 |
| 5. Krytina | asfaltové svařované pásy | S | 100 |
| 6. Klempířské práce | | C | 100 |
| 7. Úprava povrchů | | C | 100 |
| 8. Schodiště | | X | 100 |
| 9. Dveře | | X | 100 |
| 10. Okna | | X | 100 |
| 11. Podlahy | | X | 100 |
| 12. Elektroinstalace | | X | 100 |

Výpočet koeficientu K₄

| Konstrukce, vybavení | | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|--------------------------------------|---|----------------|----------|-------|---------------------|
| 1. Základy | C | 12,20 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 2. Obvodové stěny | P | 31,00 | 100 | 0,46 | 14,26 |
| 3. Stropy | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 4. Krov | C | 33,50 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 5. Krytina | S | 12,80 | 100 | 1,00 | 12,80 |
| 6. Klempířské práce | C | 4,20 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 7. Úprava povrchů | C | 6,30 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 8. Schodiště | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 9. Dveře | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 10. Okna | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 11. Podlahy | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 12. Elektroinstalace | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| Součet upravených objemových podílů | | | | | 27,06 |
| Koeficient vybavení K ₄ : | | | | | 0,2706 |

Ocenění

| | | | |
|--|----------------------|---|--------|
| Základní cena (dle příl. č. 14): | [Kč/m ³] | = | 750,- |
| Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu): | | * | 0,2706 |
| Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): | | * | 0,9000 |
| Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP): | | * | 2,7380 |

| | | |
|---|---|--------------------|
| Základní cena upravená [Kč/m³] | = | 500,11 |
| Plná cena: 10,50 m ³ * 500,11 Kč/m ³ | = | 5 251,16 Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 4 roky

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 6 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 10 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 4 / 10 = 40,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 40,0 % / 100)

* 0,600

Nákladová cena stavby CS_N

= **3 150,70 Kč**

Koeficient pp

* 0,861

Cena stavby CS

= **2 712,75 Kč**

Přístřešky pro hospodářská zvířata - zjištěná cena

= **2 712,75 Kč**

4. Přístřešek-skladovací prostory

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

typ G

Svislá nosná konstrukce:

přístřešky

Podsklepení:

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1274

Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Název | | Zastavěná plocha [m ²] | výška |
|-------|-----------|------------------------------------|--------|
| NP | 3,8*4,3 = | 16,34 | 2,15 m |
| | | 16,34 m² | |

Obestavěný prostor

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

| Typ | Název | | Obestavěný prostor [m ³] |
|------------------------------|-------|----------------------|--------------------------------------|
| NP | NP | (3,8*4,3)*(2,15) = | 35,13 |
| NP | | 0,5*3,80*4,30*0,50 = | 4,09 |
| Obestavěný prostor - celkem: | | | 39,22 m³ |

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

| Konstrukce | Provedení | Hodnocení standardu | Část [%] |
|-------------------|---|---------------------|----------|
| 1. Základy | chybí | C | 100 |
| 2. Obvodové stěny | zděné tl. 15 - 30 cm, jednostranně obíjené, | P | 100 |
| 3. Stropy | | X | 100 |
| 4. Krov | chybí | C | 100 |
| 5. Krytina | asfaltové svařované pásy | S | 100 |

| | | | |
|----------------------|-----------------|---|-----|
| 6. Klempířské práce | | C | 100 |
| 7. Úprava povrchů | chybí | C | 50 |
| 7. Úprava povrchů | částečně omítka | P | 50 |
| 8. Schodiště | | X | 100 |
| 9. Dveře | | X | 100 |
| 10. Okna | | X | 100 |
| 11. Podlahy | | X | 100 |
| 12. Elektroinstalace | | X | 100 |

Výpočet koeficientu K₄

| Konstrukce, vybavení | | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|--------------------------------------|---|----------------|----------|-------|---------------------|
| 1. Základy | C | 12,20 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 2. Obvodové stěny | P | 31,00 | 100 | 0,46 | 14,26 |
| 3. Stropy | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 4. Krov | C | 33,50 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 5. Krytina | S | 12,80 | 100 | 1,00 | 12,80 |
| 6. Klempířské práce | C | 4,20 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 7. Úprava povrchů | C | 6,30 | 50 | 0,00 | 0,00 |
| 7. Úprava povrchů | P | 6,30 | 50 | 0,46 | 1,45 |
| 8. Schodiště | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 9. Dveře | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 10. Okna | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 11. Podlahy | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 12. Elektroinstalace | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| Součet upravených objemových podílů | | | | | 28,51 |
| Koeficient vybavení K ₄ : | | | | | 0,2851 |

Ocenění

| | | | |
|--|---|---|---------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 14): | [Kč/m ³] | = | 750,- |
| Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu): | | * | 0,2851 |
| Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): | | * | 0,9000 |
| Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP): | | * | 2,7380 |
| Základní cena upravená [Kč/m³] | | = | 526,91 |
| Plná cena: | 39,22 m ³ * 526,91 Kč/m ³ | = | 20 665,41 Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou

| | | |
|---|--|-----------------------|
| Stáří (S): 4 roky | | |
| Předpokládaná další životnost (PDŽ): 6 roků | | |
| Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 10 roků | | |
| Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 4 / 10 = 40,0 % | | |
| Koeficient opotřebení: (1 - 40,0 % / 100) | | * 0,600 |
| Nákladová cena stavby CS_N | | = 12 399,25 Kč |
| Koeficient pp | | * 0,861 |
| Cena stavby CS | | = 10 675,75 Kč |
| Přístřešek-skladovací prostory - zjištěná cena | | = 10 675,75 Kč |

5. Pozemek parc.č. st. 88, 133/1

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku $v_p = 2\,135,00\text{ m}^2$

$$R = (200 + 0,8 * \sum v_p) / \sum v_p$$

$$R = (200 + 0,8 * 2\,135,00) / 2\,135,00 = \mathbf{0,894}$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,980}$

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

Index omezujících vlivů pozemku

| Název znaku | č. | P _i |
|--|-----|----------------|
| 1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití | II | 0,00 |
| 2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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 |

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

Celkový index I = $I_T * I_o * I_P = 0,980 * 1,000 * 0,879 = \mathbf{0,861}$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatřídění | Zákl. cena [Kč/m ²] | Index | Koef. | Upr. cena [Kč/m ²] |
|---|------------------------------------|-------|-------|-----------------------------------|
| § 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek | | | | |
| § 4 odst. 1 | 668,- | 0,861 | | 575,15 |

| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
|---------------------------|-------------------------------|----------------|--------------------------|---------------------------------|---------------------|
| § 4 odst. 1 | zastavěná plocha a nádvoří | st. 88 | 250 | 575,15 | |
| | Redukční koeficient R = 0,894 | | | 514,18 | 128 545,- |
| § 4 odst. 1 | orná půda | 133/1 | 1 885 | 575,15 | |
| | Redukční koeficient R = 0,894 | | | 514,18 | 969 229,30 |
| Stavební pozemky - celkem | | | 2 135 | | 1 097 774,30 |

Pozemek parc.č. st. 88, 133/1 - zjištěná cena celkem = 1 097 774,30 Kč

6. Trvalé porosty

Ovocné dřeviny: příloha č. 36

Zahrádkářský typ ovocnářství:

| Název | Stáří [roků] | Počet, Výměra | Jedn. cena [Kč / jedn.] | Úprava [%] | Upr. cena [Kč / jedn.] | Cena [Kč] |
|--|--------------|------------------|----------------------------|------------|---------------------------|-----------------|
| švestka (švestka) na pozemku p.č.: 133/1 | 50 | 5 Ks | 70,- | - 50 % | min. 70,- | 350,- |
| Součet: | | | | | = | 350,- Kč |
| Celkem - ovocné dřeviny: | | | | | = | 350,- Kč |
| Trvalé porosty - zjištěná cena celkem | | | | | = | 350,- Kč |

LV 552

stavební pozemek

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: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví | IV | -0,02 |
| 3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území | II | 0,00 |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu | II | 0,00 |
| 5. Ostatní neuvedené: 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: V ostatních případech | VII | 0,80 |
| 9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola) | II | 1,00 |

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,706}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,980}$$

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: Okrajové části obce | III | -0,01 |
| 4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci | II | -0,10 |
| 5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci | III | -0,05 |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku: Bez možnosti příjezdu motorovým vozidlem | I | -0,08 |

| | | |
|--|----|-------|
| 7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce | II | -0,01 |
| 8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití | II | 0,00 |
| 9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí | II | 0,00 |
| 10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost | II | 0,00 |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno. | II | 0,00 |

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,788}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,556}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,772}$$

1. Pozemek parc.č. 133/2

Ocenění

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } I_T = \mathbf{0,980}$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = \mathbf{0,788}$$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,980 * 1,000 * 0,788 = \mathbf{0,772}$$

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. 1 668,- 0,772 515,70

| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
|---------------------------|-----------|----------------|--------------------------|---------------------------------|-------------------|
| § 4 odst. 1 | orná půda | 133/2 | 749 | 515,70 | 386 259,30 |
| Stavební pozemek - celkem | | | 749 | | 386 259,30 |

Pozemek parc.č. 133/2 - zjištěná cena celkem = 386 259,30 Kč

2. Trvalé porosty

Ovocné dřeviny: příloha č. 36

Zahrádkářský typ ovocnářství:

| Název | Stáří [roků] | Počet, Výměra | Jedn. cena [Kč / jedn.] | Úprava [%] | Upr. cena [Kč / jedn.] | Cena [Kč] |
|---|--------------|---------------|-------------------------|------------|------------------------|------------|
| hrušeň - polokmen (hrušeň) na pozemku p.č.: 133/1 | 50 | 3 Ks | 140,- | - 50 % | min. 140,- | 420,- |
| Součet: | | | | | | = 420,- Kč |
| Celkem - ovocné dřeviny: | | | | | | = 420,- Kč |

Trvalé porosty - zjištěná cena celkem = 420,- Kč

LV 49

zemědělský pozemek

1. Pozemek parc.č. 1062/1

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

| Název | Parcelní číslo | BPEJ | Výměra [m ²] | JC [Kč/m ²] | Úprava [%] | UC [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
|-----------|----------------|-------|--------------------------|-------------------------|------------|-------------------------|-----------|
| orná půda | 1062/1 | 12041 | 47 | 4,57 | | 4,57 | 214,79 |
| orná půda | 1062/1 | 14167 | 694 | 1,18 | | 1,18 | 818,92 |

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem: 741 m² **1 033,71**

Pozemek parc.č. 1062/1 - zjištěná cena celkem = 1 033,71 Kč

2. Trvalé porosty

Ovocné dřeviny: příloha č. 36

Zahrádkářský typ ovocnářství:

| Název | Stáří [roků] | Počet, Výměra | Jedn. cena [Kč / jedn.] | Úprava [%] | Upr. cena [Kč / jedn.] | Cena [Kč] |
|--|--------------|---------------|-------------------------|------------|------------------------|-----------|
| třešeň - polokmen (třešeň) na pozemku p.č.: 1062/1 | 50 | 3 Ks | 140,- | - 50 % | min. 140,- | 420,- |

| | | | | | |
|--|----|------|-------|-------|-----------------|
| hrušeň - polokmen (hrušeň) na pozemku p.č.: 1062/1 | 50 | 3 Ks | 140,- | 140,- | 420,- |
| Součet: | | | | = | 840,- Kč |
| Celkem - ovocné dřeviny: | | | | = | 840,- Kč |
| Trvalé porosty - zjištěná cena celkem | | | | = | 840,- Kč |

Výsledky analýzy dat

LV 211

| | |
|--|-----------------------|
| 1. Rodinný dům č.p. 75 | 888 752,- Kč |
| 2. Přístřešky pro hospodářská zvířata | 6 885,- Kč |
| 3. Přístřešky pro hospodářská zvířata | 2 713,- Kč |
| 4. Přístřešek-skladovací prostory | 10 676,- Kč |
| 5. Pozemek parc.č. st. 88, 133/1 | 1 097 774,- Kč |
| 6. Trvalé porosty | 350,- Kč |
| LV 211 - celkem: | 2 007 150,- Kč |
| Úprava ceny vlastnickým podílem | * 11 / 20 |
| LV 211 - celkem: | 1 103 933,- Kč |

LV 552

| | |
|--|---------------------|
| 1. Pozemek parc.č. 133/2 | 386 259,- Kč |
| 2. Trvalé porosty | 420,- Kč |
| LV 552 - celkem: | 386 679,- Kč |
| Úprava ceny vlastnickým podílem | * 1 / 5 |
| LV 552 - celkem: | 77 336,- Kč |
| LV 49 | |
| 1. Pozemek parc.č. 1062/1 | 1 034,- Kč |
| 2. Trvalé porosty | 840,- Kč |
| LV 49 - celkem: | 1 874,- Kč |
| Úprava ceny vlastnickým podílem | * 1 / 5 |
| LV 49 - celkem: | 375,- Kč |

Výsledná zjištěná cena - celkem: 1 181 644,- Kč

Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 181 640,- Kč

slovy: Jedenmilionjednoosmdesátjednatísícšestsetčtyřicet Kč

Ocenění tržním porovnáním - metoda porovnání pomocí indexů

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

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

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům Encovany č.p. 75, Polepy, okres Litoměřice

| Encovany č.p. 75, Polepy, okres Litoměřice | | | | | |
|--|--|-----------------------|-------------------|---------------------|--|
| č. | K1 - lokalita | K2 - podlahová plocha | K3 - stav | K4 - plocha pozemku | K5 - jiné |
| Oceňovaný objekt | Encovany č.p. 75, Polepy, okres Litoměřice | 83 m ² | dobrý | 2135 m ² | jednoduché hospodářské stavby a skladovací prostory (vlastní výroba), na pozemku ovocné dřeviny- převážně málo produkční nebo nekvalitní |
| 1 | Býčkovice č.p. 60, okres Litoměřice | 87 m ² | dobrý | 311 m ² | hospodářské a skladovací prostory, koncový řadový RD, částečně podsklepený |
| 2 | Polepy, okres Litoměřice | 150 m ² | před rekonstrukcí | 408 m ² | ovocné dřeviny |
| 3 | Horní Řepčice č.p. 1, okres Litoměřice | 124 m ² | dobrý | 437 m ² | dílna, garáž, pergola s posezením |

| č. | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy | Koef. redukce na pramen | Cena po redukcii na pramen | K1 lokalita | K2 podlahová plocha | K3 stav | K4 plocha pozemku | K5 jiné | K1 x ... x K5 | Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání |
|---|--|-------------------------|----------------------------|-------------|---------------------|---------|-------------------|------------------|---------------|---|
| 1 | 29 885,06 Kč | 1 | 29 885,06 Kč | 1 | 1 | 1 | 0.7 ¹ | 1.05 | 0.735 | 40 659,95 Kč |
| 2 | 16 666,67 Kč | 1 | 16 666,67 Kč | 1.05 | 0.97 | 0.9 | 0.7 ² | 1 | 0.641655 | 25 974,50 Kč |
| 3 | 29 435,48 Kč | 1 | 29 435,48 Kč | 1 | 0.98 | 1.15 | 0.7 ³ | 1.2 ⁴ | 0.94668 | 31 093,38 Kč |
| Celkem průměr | | | | | | | | | | 32 575,94 Kč |
| Minimum | | | | | | | | | | 25 974,50 Kč |
| Maximum | | | | | | | | | | 40 659,95 Kč |
| Směrodatná odchylka - s | | | | | | | | | | 7 454,13 Kč |
| Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s | | | | | | | | | | 25 121,81 Kč |
| Pravděpodobná horní hranice - průměr + s | | | | | | | | | | 40 030,07 Kč |
| Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší | | | | | | | | | | |
| Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší | | | | | | | | | | |
| Komentáře: | | | | | | | | | | |
| ¹ [K4; č.1] pozemek srovnávané nemovitosti je výrazně menší | | | | | | | | | | |
| ² [K4; č.2] pozemek srovnávané nemovitosti je výrazně menší | | | | | | | | | | |
| ³ [K4; č.3] pozemek srovnávané nemovitosti je výrazně menší | | | | | | | | | | |
| ⁴ [K5; č.3] u srovnávané nemovitosti garáž, dílna | | | | | | | | | | |

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách. K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikost objektu. K3 diferencuje případné rozdíly ve stavebně technickém stavu objektu, v kvalitě vnitřních součástí a vybavení objektu, interiérů. K4 diferencuje rozdíly ve velikosti pozemku. K5 zohledňuje rozsah a provedení vedlejších staveb, ostatních venkovních úprav a porostů.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

32 575,94 Kč/m²

* 83 m²

= 2 703 803 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

2 704 000 Kč

Pozemek parc. č. 133/2 v katastrálním území Encovany- STAVEBNÍ

| Encovany, Polepy, okres Litoměřice | | | | | |
|------------------------------------|------------------------------------|---------------------|--|--|--|
| č. | K1 - lokalita | K2 - plocha pozemku | K3 - účel užití | K4 - inženýrské sítě | K5 - jiné |
| Oceňovaný objekt | Encovany, Polepy, okres Litoměřice | 749 m ² | stavební pozemek- ke zcelení s pozemkem ve funkčním celku s rodinným domem č.p. 75 (odpovídá skutečnému stavu) | bez inženýrských sítí, mimo dosah | svažitý pozemek bez přístupové cesty, na pozemku ovocné dřeviny- převážně málo produkční nebo nekvalitní |
| 1 | Býčkovice, okres Litoměřice | 398 m ² | stavební pozemek- vhodný k výstavbě RD | studna, IS vzhledem k umístění pozemku v dosahu | rovinatý pozemek, přístup z veřejné komunikace |
| 2 | Vetlá, Vrbice, okres Litoměřice | 3053 m ² | stavební pozemek- vhodný k výstavbě RD | na hranici pozemku | rovinatý pozemek, přístup z veřejné komunikace |
| 3 | Vrbice, okres Litoměřice | 1007 m ² | stavební pozemek- vhodný k výstavbě RD | Inženýrské sítě: elektřina, vodovod, kanalizace a plyn jsou v těsné blízkosti hranice pozemku. | rovinatý pozemek, přístup z veřejné komunikace, náletové dřeviny- nutnost vykácení |

| č. | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy | Koef. redukce na pramen | Cena po redukcí na pramen | K1 lokalita | K2 plocha pozemku | K3 účel užití | K4 inženýrské sítě | K5 jiné | K1 x ... x K5 | Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání |
|---|--|-------------------------|---------------------------|-------------|-------------------|------------------|--------------------|-------------------|---------------|---|
| 1 | 1 758,79 Kč | 1 | 1 758,79 Kč | 1 | 1.04 | 1.3 ¹ | 1.3 ² | 1.3 ³ | 2.28488 | 769,75 Kč |
| 2 | 917,13 Kč | 1 | 917,13 Kč | 1.02 | 0.77 ⁴ | 1.3 ⁵ | 1.3 ⁶ | 1.3 ⁷ | 1.7255238 | 531,51 Kč |
| 3 | 1 191,66 Kč | 1 | 1 191,66 Kč | 1.02 | 0.97 | 1.3 ⁸ | 1.3 ⁹ | 1.3 ¹⁰ | 2.1737118 | 548,21 Kč |
| Celkem průměr | | | | | | | | | | 616,49 Kč |
| Minimum | | | | | | | | | | 531,51 Kč |
| Maximum | | | | | | | | | | 769,75 Kč |
| Směrodatná odchylka - s | | | | | | | | | | 132,99 Kč |
| Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s | | | | | | | | | | 483,50 Kč |
| Pravděpodobná horní hranice - průměr + s | | | | | | | | | | 749,48 Kč |
| Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší | | | | | | | | | | |
| Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší | | | | | | | | | | |
| Komentáře: | | | | | | | | | | |

| |
|---|
| ¹ [K3; č.1] srovnávaný pozemek je výrazně lepší, vhodný k výstavbě |
| ² [K4; č.1] IS u srovnávaného vzorku v dosahu, studna |
| ³ [K5; č.1] srovnávaný pozemek je výrazně lepší, rovinatý s přístupovou cestou |
| Ve skutečnosti tvoří pozemek celek s pozemkem parc.č. 133/1 a zemědělským pozemkem č. 1062/1. |
| ⁴ [K2; č.2] velikost srovnávaného pozemku je výrazně větší |
| ⁵ [K3; č.2] srovnávaný pozemek je výrazně lepší, vhodný k výstavbě |
| ⁶ [K4; č.2] IS u srovnávaného vzorku v dosahu |
| ⁷ [K5; č.2] srovnávaný pozemek je výrazně lepší, rovinatý s přístupovou cestou |
| ⁸ [K3; č.3] srovnávaný pozemek je výrazně lepší , vhodný k výstavbě |
| ⁹ [K4; č.3] IS u srovnávaného vzorku v dosahu |
| ¹⁰ [K5; č.3] srovnávaný pozemek je výrazně lepší, rovinatý s přístupovou cestou |

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách. K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikost pozemků. K3 diferencuje rozdíly v plánovaném využití pozemků dle územního plánu. K4 diferencuje rozdíly v možnosti napojení pozemku na inženýrské sítě. K5 zohledňuje celkovou možnost využití pozemku vzhledem k velikosti a tvaru, umístění, přístupové cesty.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

616,49 Kč/m²

* 749 m²

= 461 752 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

462 000 Kč

Pozemek parc. č. 1062/1 v katastrálním území Encovany – ZEMĚDĚLSKÝ

| Encovany, Polepy, okres Litoměřice | | | | | |
|------------------------------------|-------------------------------------|---------------------|--------------------|----------------------|---|
| č. | K1 - lokalita | K2 - plocha pozemku | K3 - účel užití | K4 - inženýrské sítě | K5 - jiné |
| | Encovany, Polepy, okres Litoměřice | 741 m ² | zemědělské pozemky | nejsou řešeny | svažitý pozemek (omezené využití) s ovocnými dřevinami-málo produkčními nebo nekvalitními, neobhospodařovaný, přístup přes vlastní pozemky, ve skutečnosti tvoří celek s okolními stavebními a zemědělskými pozemky |
| 1 | Chotiněves, okres Litoměřice | 1601 m ² | zemědělské pozemky | nejsou řešeny | rovinatý pozemek, obhospodařovaný, přístup přes soubor zemědělských pozemků |
| 2 | Zahořany, Křešice, okres Litoměřice | 9802 m ² | zemědělské pozemky | nejsou řešeny | mírně sklonitý pozemek, obhospodařovaný, přístup přes soubor zemědělských pozemků |
| 3 | Kochovice, Hoštka, okres Litoměřice | 3268 m ² | zemědělské pozemky | nejsou řešeny | mírně sklonitý pozemek, obhospodařovaný, přístup přes soubor zemědělských pozemků |

| č. | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy | Koef. redukce na pramen | Cena po redukcí na pramen | K1 lokalita | K2 plocha pozemku | K3 účel užití | K4 inženýrské sítě | K5 jiné | K1 x ... x K5 | Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání |
|---|--|-------------------------|---------------------------|-------------|-------------------|---------------|--------------------|------------------|---------------|---|
| 1 | 62,21 Kč | 1 | 62,21 Kč | 1 | 1 | 1 | 1 | 1.2 ¹ | 1.2 | 51,84 Kč |
| 2 | 43,20 Kč | 1 | 43,20 Kč | 1 | 1 | 1 | 1 | 1.2 ² | 1.2 | 36,00 Kč |
| 3 | 50,49 Kč | 1 | 50,49 Kč | 1 | 1 | 1 | 1 | 1.2 ³ | 1.2 | 42,08 Kč |
| Celkem průměr | | | | | | | | | | 43,30 Kč |
| Minimum | | | | | | | | | | 36,00 Kč |
| Maximum | | | | | | | | | | 51,84 Kč |
| Směrodatná odchylka - s | | | | | | | | | | 7,99 Kč |
| Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s | | | | | | | | | | 35,31 Kč |
| Pravděpodobná horní hranice - průměr + s | | | | | | | | | | 51,30 Kč |
| Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší | | | | | | | | | | |
| Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší | | | | | | | | | | |
| Komentáře: | | | | | | | | | | |
| ¹ [K5; č.1] srovnávaný vzorek lepší využití | | | | | | | | | | |

| |
|--|
| ² [K5; č.2] srovnávaný vzorek lepší využití |
|--|

| |
|--|
| ³ [K5; č.3] srovnávaný vzorek lepší využití |
|--|

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách. K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikost pozemků. K3 diferencuje rozdíly v plánovaném využití pozemků dle územního plánu. K4 diferencuje rozdíly v možnosti napojení pozemku na inženýrské sítě. K5 zohledňuje celkovou možnost využití pozemku vzhledem k velikosti a tvaru, umístění.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

43,30 Kč/m²

* 741 m²

= 32 089 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

32 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

| | |
|---------------------------------|----------------|
| | 1 181 640 Kč |
| LV 211 - celkem: | 2 007 150,- Kč |
| Úprava ceny vlastnickým podílem | * 11 / 20 |
| LV 211 - celkem: | 1 103 933,- Kč |
| LV 552 - celkem: | 386 679,- Kč |
| Úprava ceny vlastnickým podílem | * 1 / 5 |
| LV 552 - celkem: | 77 336,- Kč |
| LV 49 - celkem: | 1 874,- Kč |
| Úprava ceny vlastnickým podílem | * 1 / 5 |
| LV 49 - celkem: | 375,- Kč |

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

LV 211

2 704 000 Kč

LV 552

462 000 Kč

LV 49

32 000 Kč

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

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

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. $^{11}/_{20}$ rodinného domu č.p. 75 a pozemku parc. č. st.88, 133/1 v obci Polepy, okres Litoměřice, katastrální území Encovany na listu vlastnictví č. 211.

Výpočet pro ocenění hodnoty spoluvlastnického podílu

Předmětem znaleckého posudku je ocenění, spoluvlastnického podílu o velikosti id. $^{11}/_{20}$ k předmětné nemovitosti. Při případném zpeněžování spoluvlastnického podílu je třeba zohlednit nižší tržní atraktivitu a horší obchodovatelnost v případě takového prodeje, a proto je třeba obvyklou cenu po úpravě dle velikostí spoluvlastnického podílu redukovat. S ohledem na velikost oceňovaného spoluvlastnického podílu redukuje se takto vypočtenou cenu o 15 %.

$2\,704\,000,-- \text{ Kč} \cdot 11/20 = 1\,487\,200,-- \text{ Kč} - 15\% = 1\,264\,120,-- \text{ Kč}$

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. $^{11}/_{20}$ předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

1 264 000 Kč

Slovy: jedenmiliondvěstěšedesátčtyři korun českých

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. $^{1}/_{5}$ pozemku parc. č. 133/2 v obci Polepy, okres Litoměřice, katastrální území Encovany na listu vlastnictví č. 552.

Výpočet pro ocenění hodnoty spoluvlastnického podílu

Předmětem znaleckého posudku je ocenění, spoluvlastnického podílu o velikosti id. $^{1}/_{5}$ k předmětné nemovitosti. Při případném zpeněžování spoluvlastnického podílu je třeba zohlednit nižší tržní atraktivitu a horší obchodovatelnost v případě takového prodeje, a proto je třeba obvyklou cenu po úpravě dle velikostí spoluvlastnického podílu redukovat. S ohledem na velikost oceňovaného spoluvlastnického podílu redukuje se takto vypočtenou cenu o 20 %.

$462\,000,-- \text{ Kč} \cdot 1/5 = 92\,400,-- \text{ Kč} - 20\% = 73\,920,-- \text{ Kč}$

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. $^{1}/_{5}$ předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

74 000 Kč

Slovy: sedmdesátčtyřitisíc korun českých

..

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/5 pozemku parc. č. 1062/1 v obci Polepy, okres Litoměřice, katastrální území Encovany na listu vlastnictví č. 49.

Výpočet pro ocenění hodnoty spoluvlastnického podílu

Předmětem znaleckého posudku je ocenění, spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/5 k předmětné nemovitosti. Při případném zpeněžování spoluvlastnického podílu je třeba zohlednit nižší tržní atraktivitu a horší obchodovatelnost v případě takového prodeje, a proto je třeba obvyklou cenu po úpravě dle velikostí spoluvlastnického podílu redukovat. S ohledem na velikost oceňovaného spoluvlastnického podílu redukuje takto vypočtenou cenu o 20 %.

$32\,000,-- \text{ Kč} \cdot 1/5 = 6\,400,-- \text{ Kč} - 20\% = 5\,120,-- \text{ Kč}$

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/5 předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

5 000 Kč

Slovy: pět tisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o., znalecká kancelář v oboru Ekonomika, ceny a odhady, nemovitosti,
Ing. Markéta Toboříková Pištorová, MBA, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
IČO: 28462572
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 11.02.2024

.....
Ing. Markéta Toboříková Pištorová, MBA Martin Málek

František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

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

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

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 001213/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

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

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Seznam nemovitostí na LV

| | |
|--------------------|-----------------------------------|
| Číslo LV: | 211 |
| Katastrální území: | Encovany [634379] |

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

| Vlastnické právo | Podíl |
|---|-------|
| Štajnc Vít, Encovany 75, 41145 Polepy | 11/20 |
| Štajncová Michaela, Encovany 75, 41145 Polepy | 9/20 |

Pozemky

| Parcelní číslo |
|--|
| st. 88: součástí pozemku je stavba |
| 133/1 |

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 11.02.2024 22:00.



Seznam nemovitostí na LV

| | |
|--------------------|-----------------------------------|
| Číslo LV: | 552 |
| Katastrální území: | Encovany [634379] |

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

| Duplicitní zápis vlastnictví | Podíl |
|---|-------|
| Díviak Josef, Zahořany 123, 41148 Křešice | 1/3 |
| Novotný Jaroslav, Malá Strana 63, 25241 Dolní Břežany | 1/3 |
| Štajnc Vít, Encovany 75, 41145 Polepy | 1/5 |
| Štajncová Michaela, Encovany 75, 41145 Polepy | 2/15 |
| Vavrušková Jitka, Encovany 51, 41145 Polepy | |

Pozemky

| Parcelní číslo |
|----------------|
| 133/2 |

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

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

Zobrazení údajů mají informativní charakter. Platnost dat k 11.02.2024 22:00.



Seznam nemovitostí na LV

| | |
|--------------------|-----------------------------------|
| Číslo LV: | 49 |
| Katastrální území: | Encovany [634379] |

[Zobrazení v mapě](#)

Vlastníci, jiní oprávnění

| Vlastnické právo | Podíl |
|---|-------|
| Diviak Josef, Zahořany 123, 41148 Křešice | 1/3 |
| Novotný Jaroslav, Malá Strana 63, 25241 Dolní Břežany | 1/3 |
| Štajnc Vít, Encovany 75, 41145 Polepy | 1/5 |
| Štajncová Michaela, Encovany 75, 41145 Polepy | 2/15 |

Pozemky

| Parcelní číslo |
|------------------------|
| 1062/1 |

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

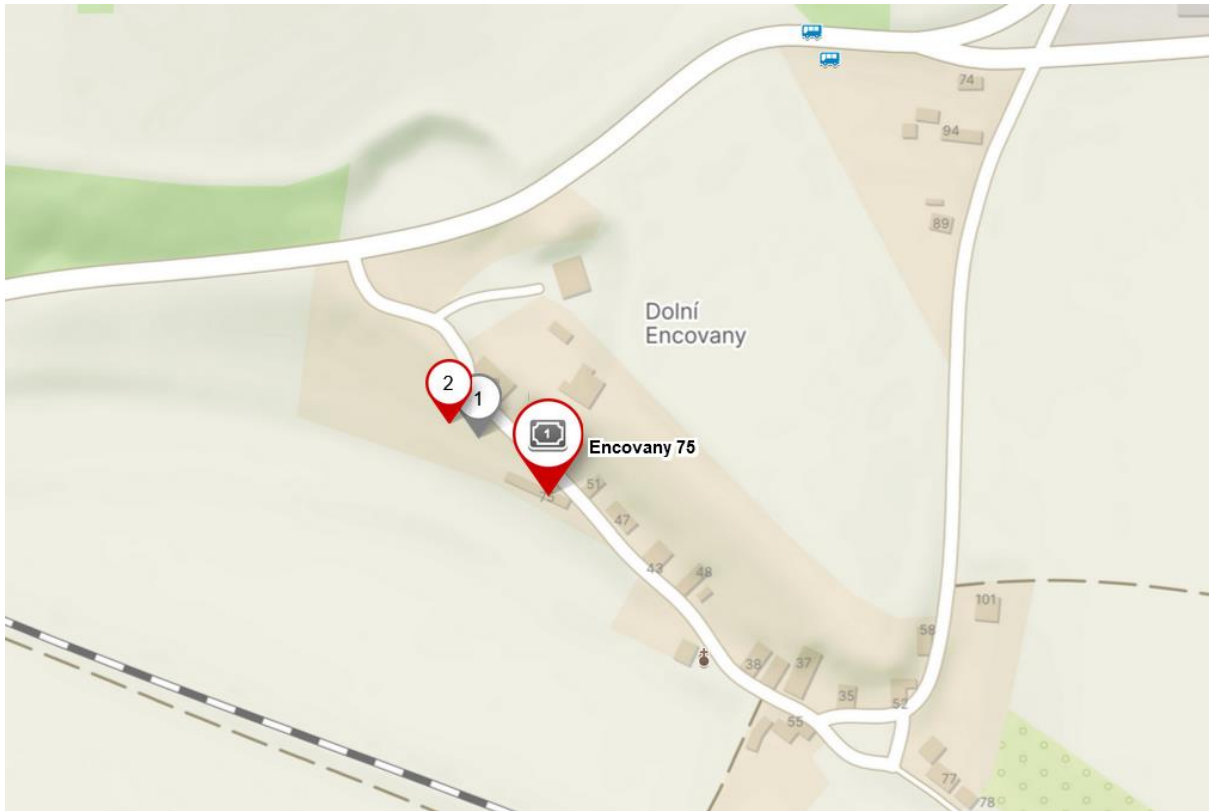
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 11.02.2024 22:00.

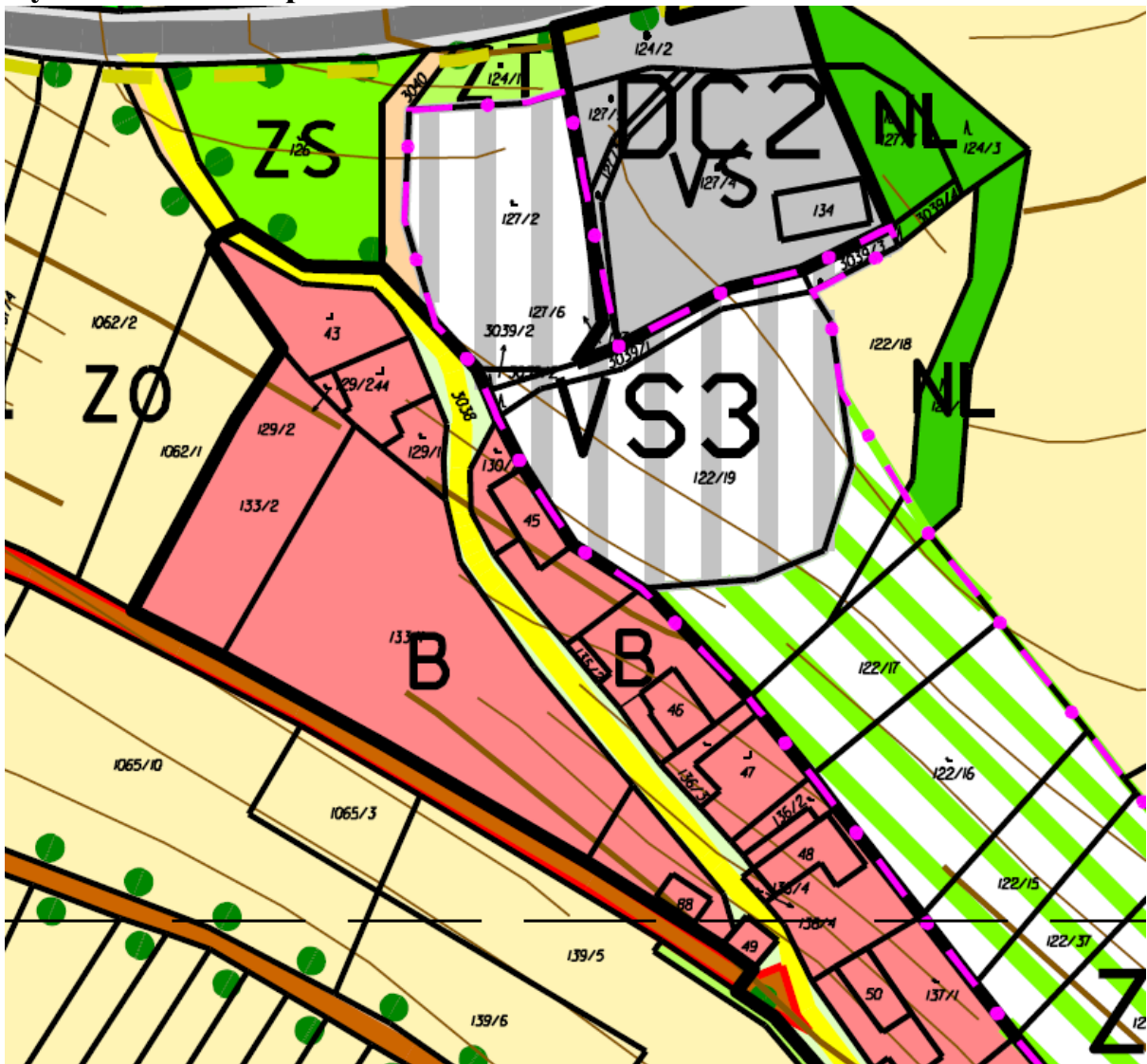


Ortofoto mapa

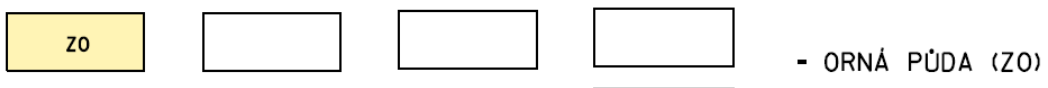




Výřez z územního plánu



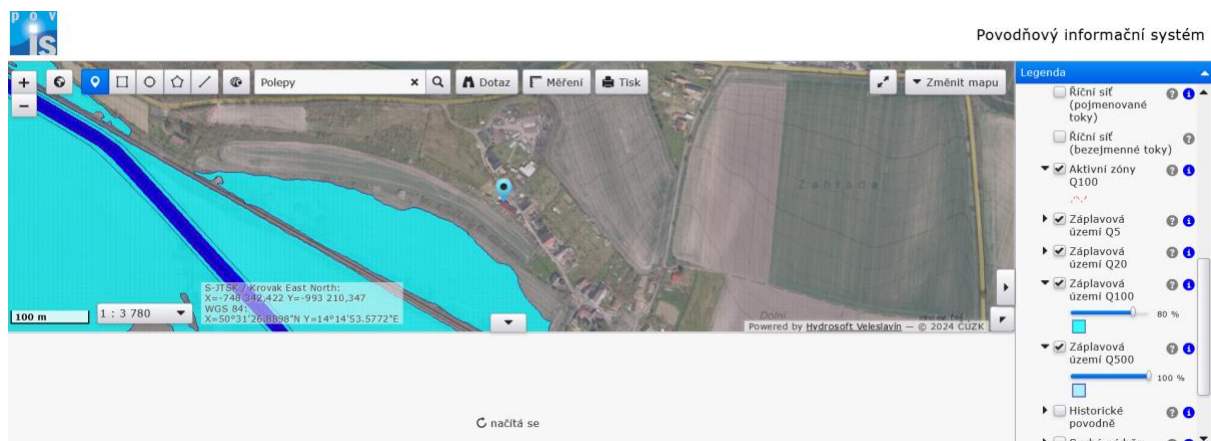
PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ



PLOCHY BYDLĚNÍ



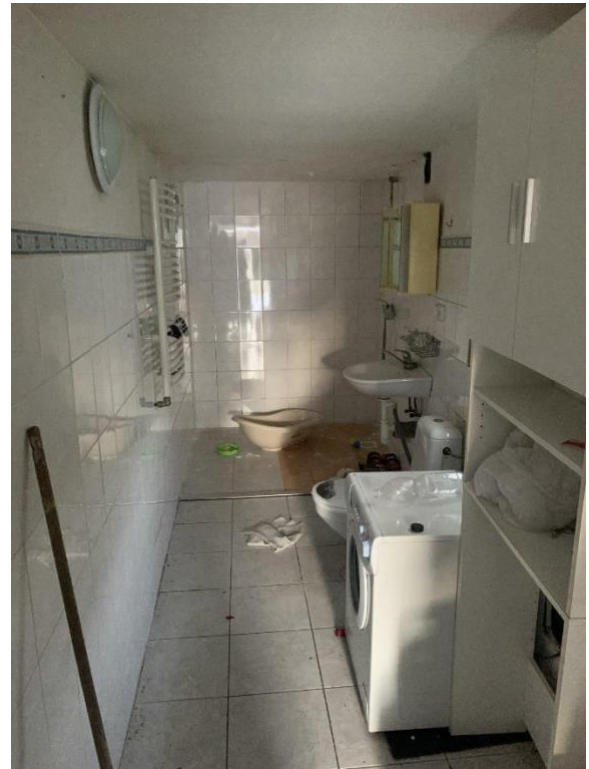
Výřez z povodňové mapy



Fotodokumentace předmětu ocenění









Srovnávané nemovitosti

Rodinný dům č.p. 75 a pozemek parc. č. st.88, 133/1 v obci Polepy, okres Litoměřice, katastrální území Encovany na listu vlastnictví č. 211.

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

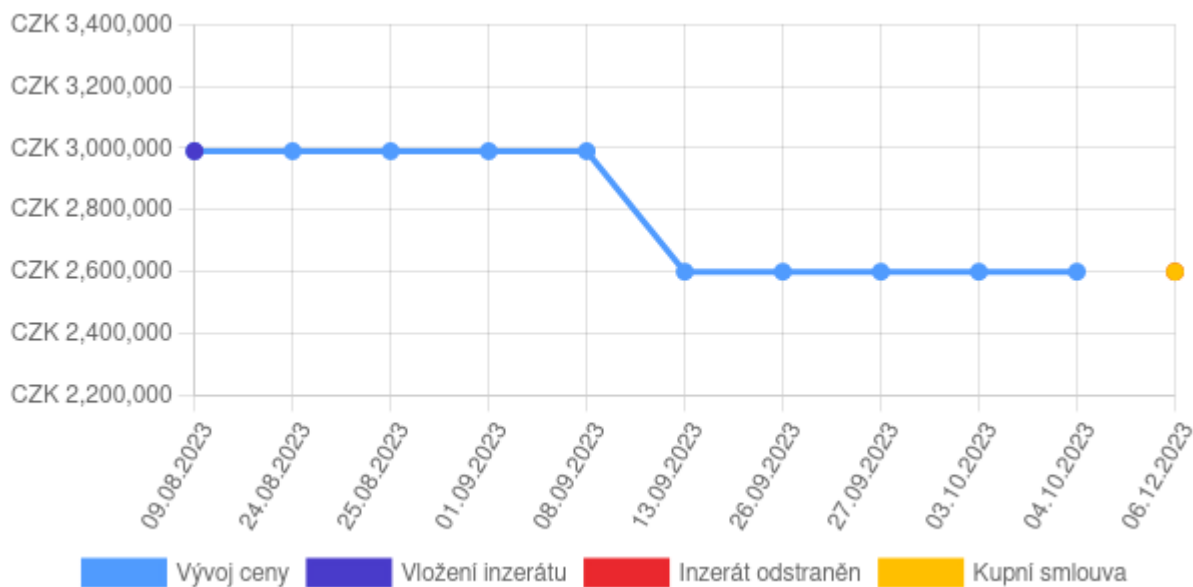


Rodinný dům, 87 m², Býčkovice č.p. 60, okres Litoměřice

Celková cena: 2 600 000 Kč

Lokalita: Býčkovice č.p. 60, okres Litoměřice

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



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

| | | | |
|--------------------------------------|--|-------------------------|-------------------|
| Lokalita | Býčkovice č.p. 60, okres Litoměřice | Cena dle KS | 2 600 000 Kč |
| Právní účinky ke dni | 06.12.2023 | Číslo řízení | V-11044/2023-506 |
| Vlastnictví | Osobní | Konstrukce | Cihlová |
| Plocha pozemku | 311 m ² | Stav | Dobrý |
| Typ objektu | Patrový | Elektřina | 230V, 120V |
| Vytápění | Ústřední vytápění, Elektrokotel, Kotel na tuhá paliva | Podlahová plocha | 87 m ² |
| Užitná plocha | 87 m ² | Dispozice | 4+kk |
| Poloha nemovitosti | Okraj obce | Kanalizace | Jímka |
| Počet nadzemních podlaží domu | 3 | Plyn | Ne |
| Voda | Vodovod, Místní zdroj | | |

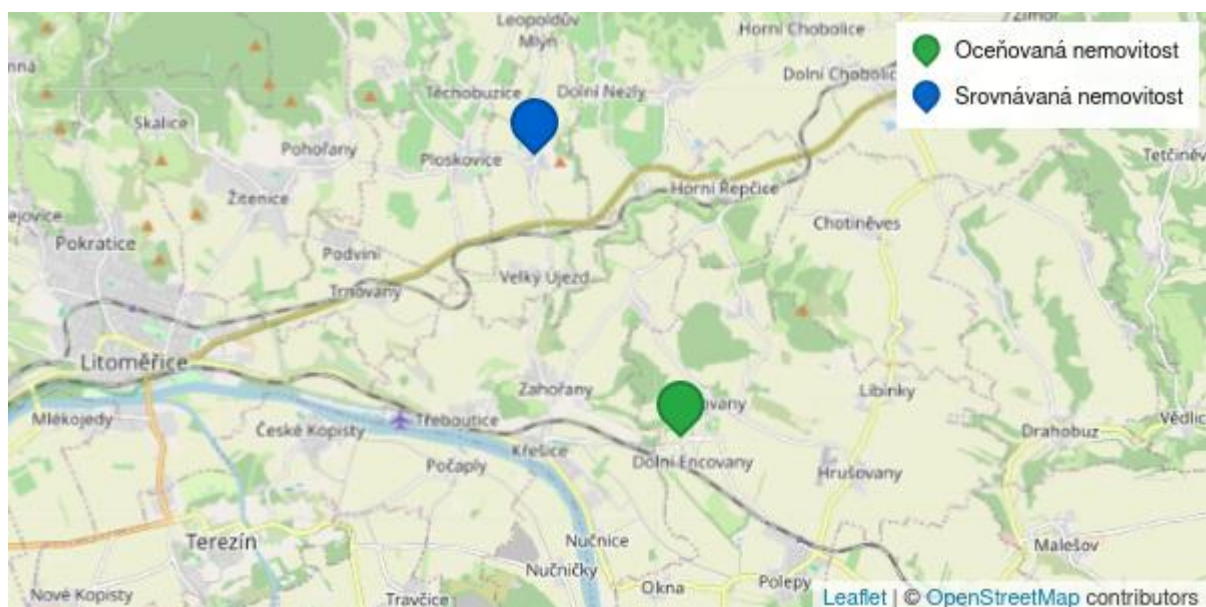
Hledáte bydlení či místo pro rodinnou rekreaci v klidné lokalitě s přírodou za humny, ale přesto v blízkosti města a veškeré občanské vybavenosti a za dostupnou cenu? Pak je tato nabídka pro Vás! Nabízíme Vám prodej rodinného domu 10 min. od Litoměřic a s pohodovým dojezdem i do hl. města. Dispozice domu je v tuto chvíli 3+1 s užitnou plocha 87 m², nicméně s potenciálem o rozšíření o dalších 47 m² ve druhém patře, kde je nyní velká pochozí půda přístupná po schodišti z prvního patra. V suterénu domu je kotelna a sklep o celkové ploše 10 m². Okolo domu je zahrada o vel. 240 m² plus je možné dokoupit velkou oddělenou zahrada s hlubokou kopanou studnou s dobrým zdrojem vody o vel. 398 m² za poplatek 600 tis. Kč. V obci je zastávka autobusu, obchod a restaurace, ve vzdálenosti 1 km další obchody, škola apod. Kontaktujte mne prosím pro další informace, zaslání katalogu nemovitosti a domluvení si prohlídky.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

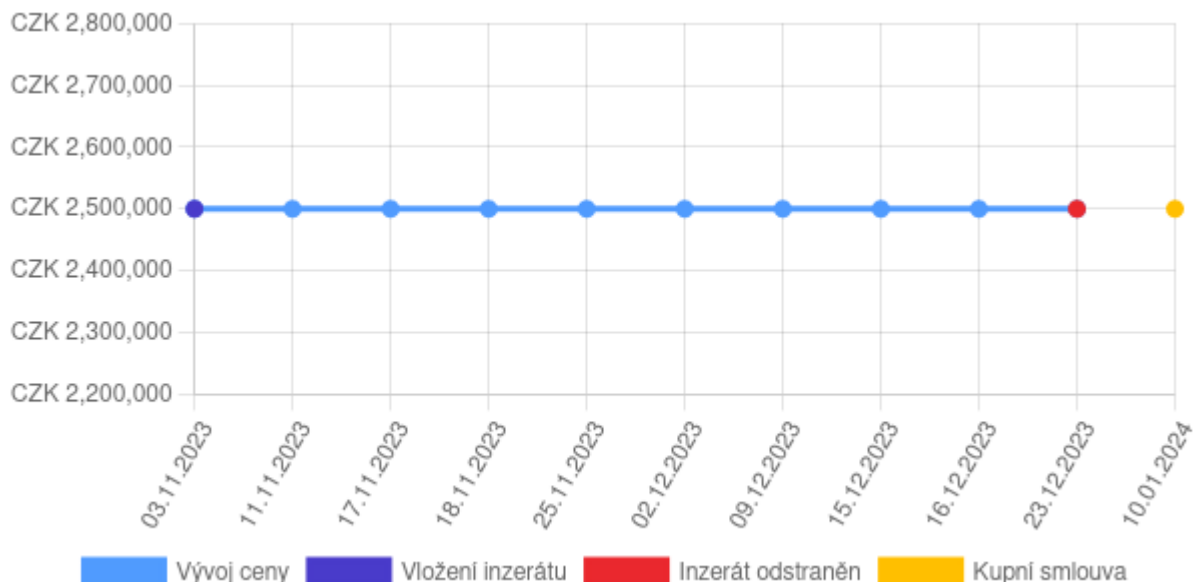


Rodinný dům, 150 m², Polepy, okres Litoměřice

Celková cena: 2 500 000 Kč

Lokalita: Polepy, okres Litoměřice

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



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

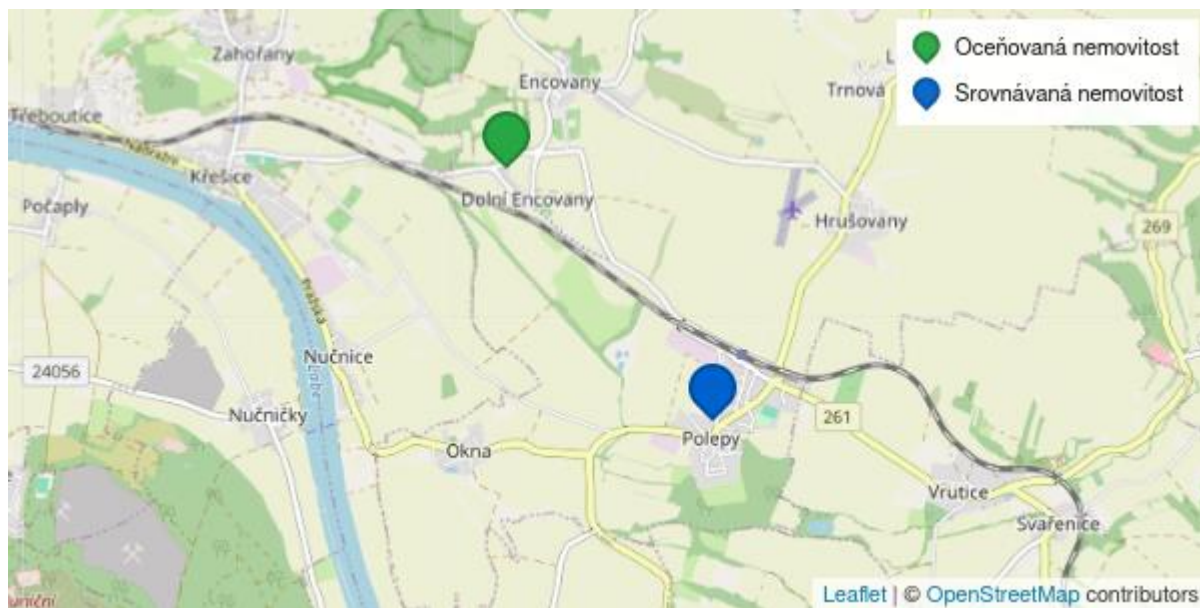
| | | | |
|-------------------------|--------------------------|--------------------------------------|---|
| Lokalita | Polepy, okres Litoměřice | Cena dle KS | 2 500 000 Kč |
| Datum podpisu KS | 10.01.2024 | Číslo řízení | V-422/2024-506 |
| Vlastnictví | Osobní | Poznámka k ceně | Prohlídky: Pátek 15.12.2023 od 13:30 do 17:00 - je nutné se telefonicky domluvit na přesném čase. |
| Konstrukce | Smíšená | Plocha pozemku | 408 m ² |
| Stav | Před rekonstrukcí | Typ objektu | Patrový |
| Elektřina | 230V a 400V, 230V | Vytápění | Kotel na tuhá paliva |
| Zastavěná plocha | 105 m ² | Podlahová plocha | 150 m ² |
| Užitná plocha | 200 m ² | Poloha nemovitosti | Klidná část obce |
| Kanalizace | Veřejná kanalizace | Počet nadzemních podlaží domu | 2 |
| Plyn | Plynovod | Voda | Vodovod, Připojení ke studni |

Prohlídky: Pátek 15.12.2023 od 13:30 do 17:00 - je nutné se telefonicky domluvit na přesném čase. Prodej patrového RD 6+1 + 2x koupelna ke kompletní rekonstrukci, pozemek 408m², obec Polepy , okres Litoměřice, je napojen na obecní vodovod + je na zahradě kopaná studna plná vody, dále je napojen na obecní kanalizaci, El. 220/380V, kaplička s plynem je na hranici pozemku. Jedná se o samostatně stojící dům na rohovém pozemku v nejlepší lokalitě obce, který je v klidné vilové zástavbě kousek od vlakového nádraží. V obci je škola, školka - vše pár metrů od domu, dále je zde vlakové nádraží, stavebniny, obecní úřad, knihovna, obchod se smíšeným zbožím, BUS. Polepy jsou vzdáleny 11km od Štětí, 12km od Roudnice nad Labem a 13km od Litoměřic. RD je mnoho let prázdný a nepoužívaný. Důvodem prodeje je nečekaná koupě jiné nemovitosti. Volný je ihned. PENB - G. Více informací po telefonu.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

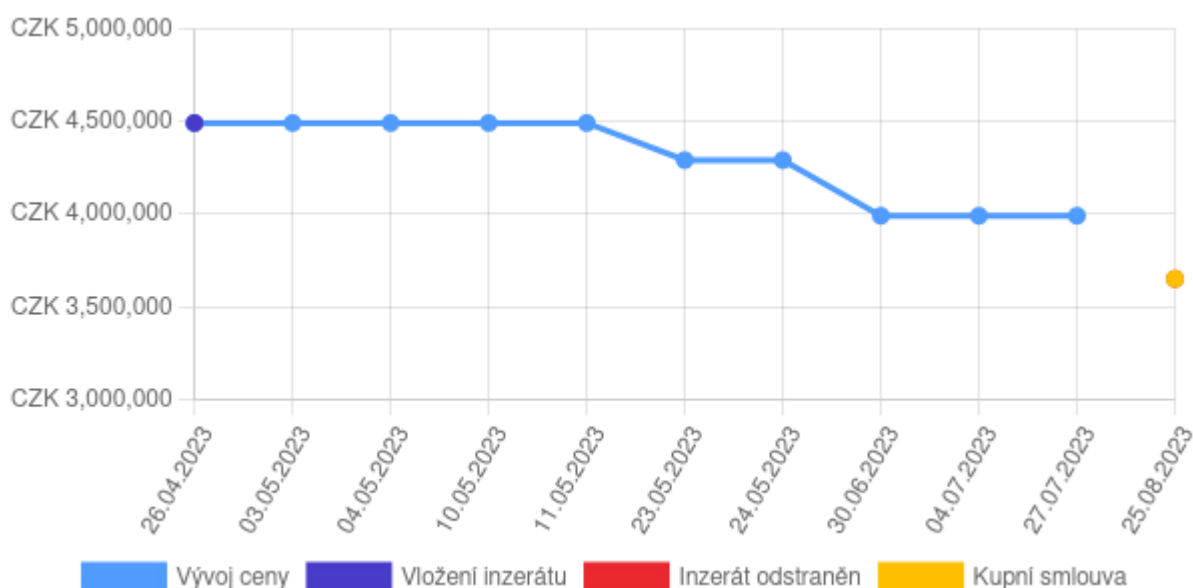


Rodinný dům, 124 m², Horní Řepčice č.p. 1, okres Litoměřice

Celková cena: 3 650 000 Kč

Lokalita: Horní Řepčice č.p. 1, okres Litoměřice

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



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

| | | | |
|--------------------------------------|--|-------------------------|--------------------|
| Lokalita | Horní Řepčice č.p. 1, okres Litoměřice | Cena dle KS | 3 650 000 Kč |
| Právní účinky ke dni | 25.08.2023 | Číslo řízení | V-8312/2023-506 |
| Vlastnictví | Osobní | Konstrukce | Cihlová |
| Plocha pozemku | 437 m ² | Stav | Dobrý |
| Typ objektu | Patrový | Elektřina | 230V |
| Vytápění | Ústřední vytápění | Podlahová plocha | 124 m ² |
| Užitná plocha | 124 m ² | Dispozice | 4+kk |
| Poloha nemovitosti | Klidná část obce | Kanalizace | Veřejná kanalizace |
| Počet nadzemních podlaží domu | 2 | Plyn | Ne |
| Voda | Vodovod | | |

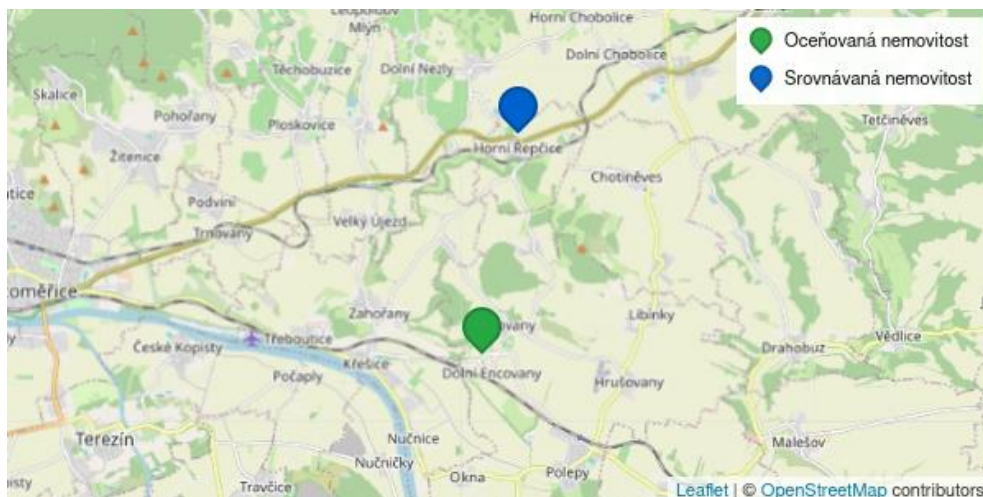
Hledáte klidné místo k bydlení či k rekreaci, tak právě Vám představujeme rodinný dům v malebné obci Horní Řepčice, která leží v těsné blízkosti mezi městy Ústěkem a Litoměřicemi s dojezdovou vzdáleností 60 km do hlavního města Prahy. Součástí kupní ceny je veškeré vybavení a zařízení domu. Dům prošel vkusnou rekonstrukcí, nové

rozvody vody v plastu, elektrina v mēdi, podlahové topení v INP v chodbě a v koupelně, vytápění domu tepelným čerpadlem, nainstalované v roce 2022. Čistička odpadních vod. V přízemí letní kuchyně a koupelna s rohovou vanou a toaletou. V levé části domu garáž, vstup ze zahrady. V patře prostorný obývací pokoj s kuchyňským koutem, ložnice a pokoj pro hosty. Nízké měsíční náklady na bydlení, el., včetně topení + voda 6 tisíc. Na dům navazuje stavba, která je nyní užívaná jako nebytový prostor, dílna. Je možné vybudování dalších bytových možností. Před domem okrasná udržovaná zahrádka s pergolou k příjemnému posezení. Cena k jednání, možné k okamžitému nastěhování.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Pozemek parc. č. 133/2 v obci Polepy, okres Litoměřice, katastrální území Encovany na listu vlastnictví č. 552.

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

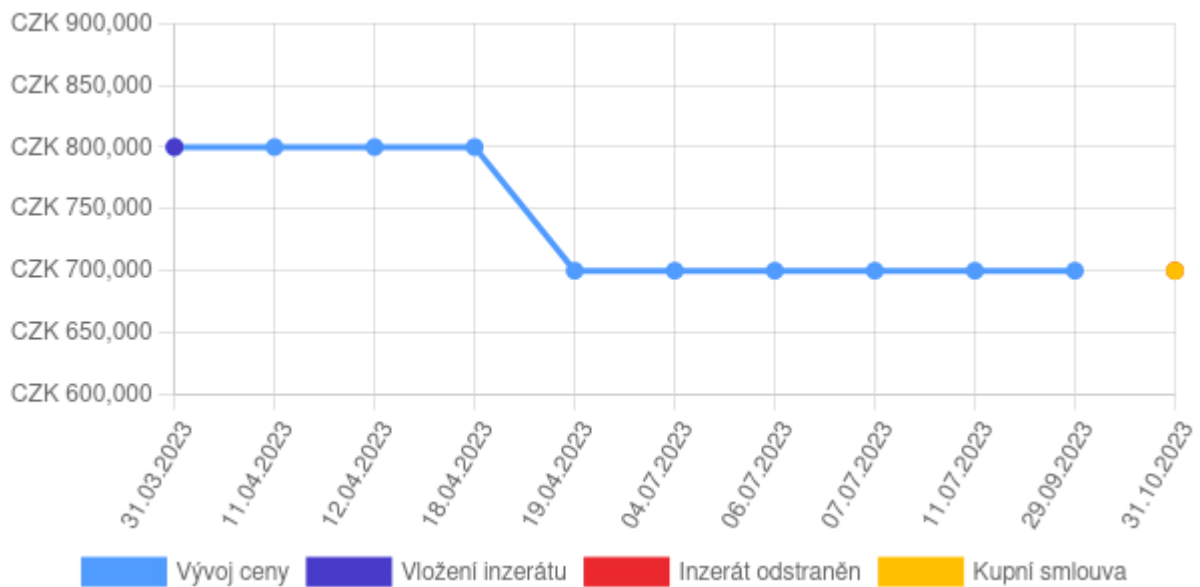


Pozemek, 398 m², Býčkovice, okres Litoměřice

Celková cena: 700 000 Kč

Lokalita: Býčkovice, okres Litoměřice

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



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

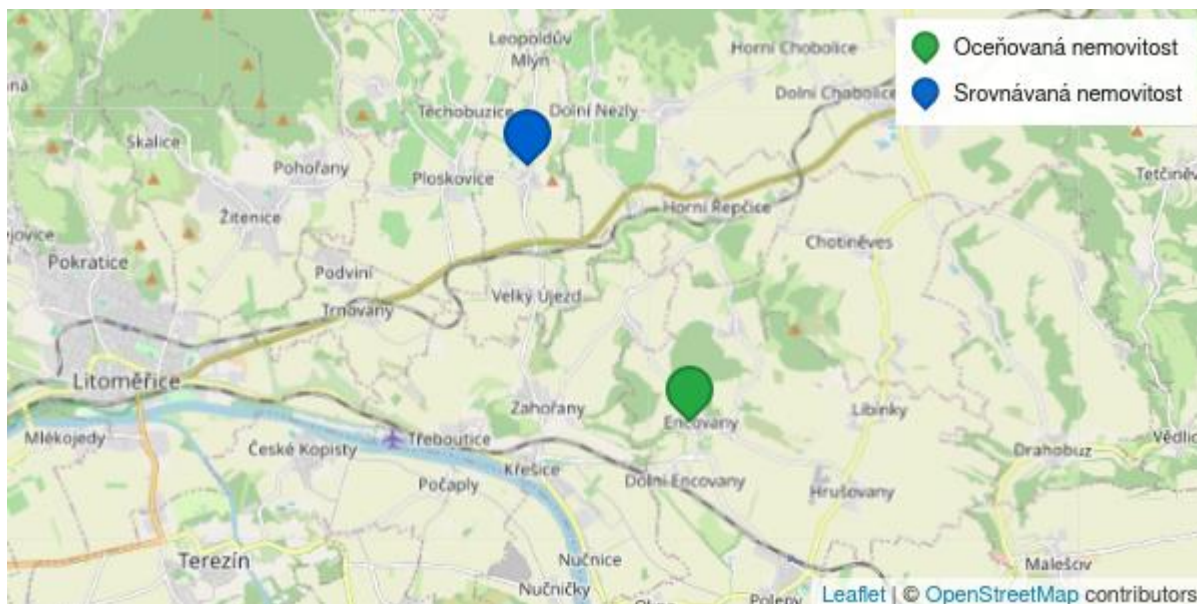
| | | | |
|-----------------------------|-----------------------------|---------------------------|--|
| Lokalita | Býčkovice, okres Litoměřice | Cena dle KS | 700 000 Kč |
| Právní účinky ke dni | 31.10.2023 | Číslo řízení | V-10048/2023-506 |
| Vlastnictví | Osobní | Poznámka k ceně | Cena vč. provize a realitního servisu. |
| Plocha pozemku | 398 m ² | Stav | Velmi dobrý |
| Elektřina | 120V | Poloha nemovitosti | Klidná část obce |
| Druh pozemku | Stavební pozemek | Plyn | Ne |
| Voda | Vodovod, Místní zdroj | | |

Hledáte bydlení či místo pro rodinnou rekreaci v klidné lokalitě s přírodou za humny, ale přesto v blízkosti města a veškeré občanské vybavenosti a za dostupnou cenu? Pak je tato nabídka pro Vás! Nabízíme Vám prodej stavebního pozemku 10 min. od Litoměřic a s pohodovým dojezdem i do hlavního města. Parcela o velikosti 398 m² má kopanou studnu s dobrým zdrojem vody. Spolu s pozemkem je možnost odkupu také vedlejší parcely s RD za vyšší kupní cenu. V obci je zastávka autobusu, obchod a restaurace, ve vzdálenosti 1 km další obchody, škola apod. Kontaktujte prosím makléře pro další informace, zaslání katalogu nemovitosti a domluvení si prohlídky.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

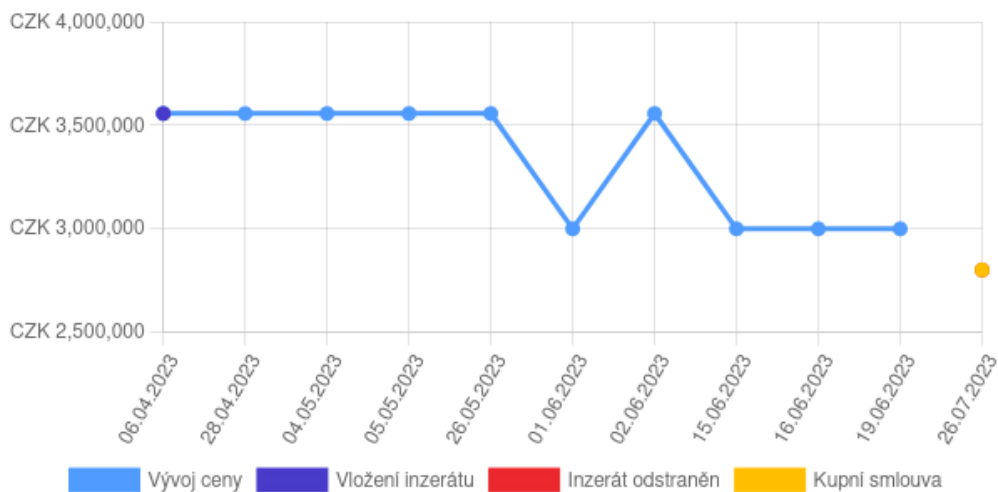


Pozemek, 3053 m², Vetlá, Vrbice, okres Litoměřice

Celková cena: 2 800 000 Kč

Lokalita: Vetlá, Vrbice, okres Litoměřice

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



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

| | | | |
|---|---------------------------------|---|---|
| Lokalita | Vetlá, Vrbice, okres Litoměřice | Cena dle KS | 2 800 000 Kč |
| Právní účinky ke dni Vlastnictví | 26.07.2023 Osobní | Číslo řízení Poznámka k ceně | V-7498/2023-506 Cena je včetně provize RK včetně provize RK |
| Plocha pozemku | 3053 m ² | Stav | Dobrý |
| Poloha nemovitosti | Klidná část obce | Druh pozemku | Stavební pozemek |
| Kanalizace | Veřejná kanalizace | | |

Máme pro Vás na prodej stavební pozemek ve Vetlé 3053m². Pozemek je rovinný. Zástavba je možná v přední části. Je možné rozdělit na dva menší, jednu část zastavět a druhou využít jako zahradu. Přípojky jsou na hranici. K pozemku je obecní příjezdová cesta, leží mimo hlavní silnici. Obec Vetlá je nedaleko Roudnice nad Labem, Štětí a Litoměřic. Pro více informací volejte makléře. Financování Vám zajistí naše hypoteční specialista.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

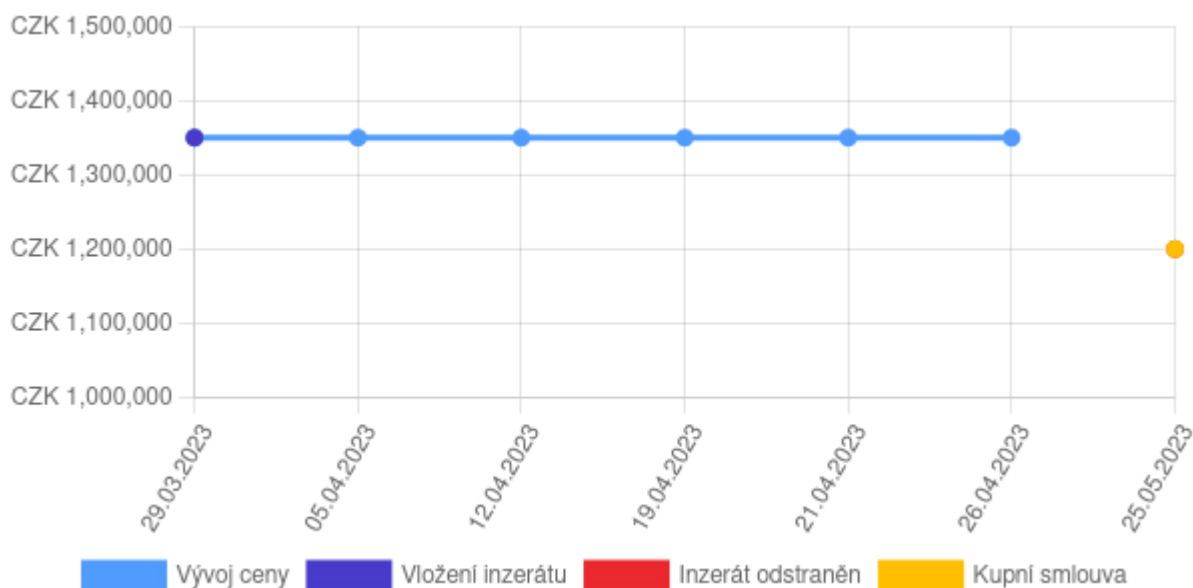


Pozemek, 1007 m², Vrbice, okres Litoměřice

Celková cena: 1 200 000 Kč

Lokalita: Vrbice, okres Litoměřice

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



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

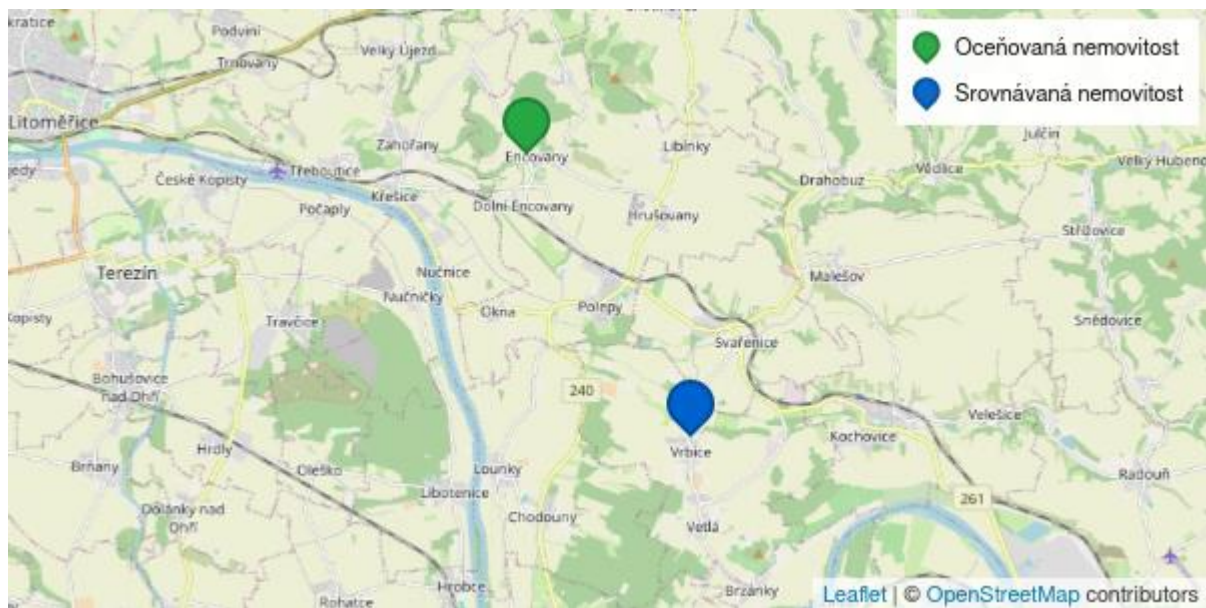
| | | | |
|-----------------------------|--------------------------|-----------------------|---------------------|
| Lokalita | Vrbice, okres Litoměřice | Cena dle KS | 1 200 000 Kč |
| Právní účinky ke dni | 25.05.2023 | Číslo řízení | V-5438/2023-506 |
| Poznámka k ceně | včetně provize RK | Plocha pozemku | 1007 m ² |
| Poloha nemovitosti | Okraj obce | Druh pozemku | Stavební pozemek |

Nabízíme stavební pozemek o výměře 1007 m² na okraji obce Vrbice. Inženýrské sítě: elektřina, vodovod, kanalizace a plyn jsou v těsné blízkosti hranice pozemku. V případě zájmu je možnost přikoupit stodolu stojící na sousedním pozemku a nebo rovnou celý objekt. Vrbice je obec, která se nachází severně od Prahy, 8 km za Roudnicí nad Labem a přibližně 11 km od dálnice D8 exit 29. Na okraji Prahy tak můžete být přibližně za půl hodiny. Veškeré další informace vám rád zodpovím telefonicky nebo osobně na prohlídce.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Pozemek parc. č. 1062/1 v obci Polepy, okres Litoměřice, katastrální území Encovany na listu vlastnictví č. 49.

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

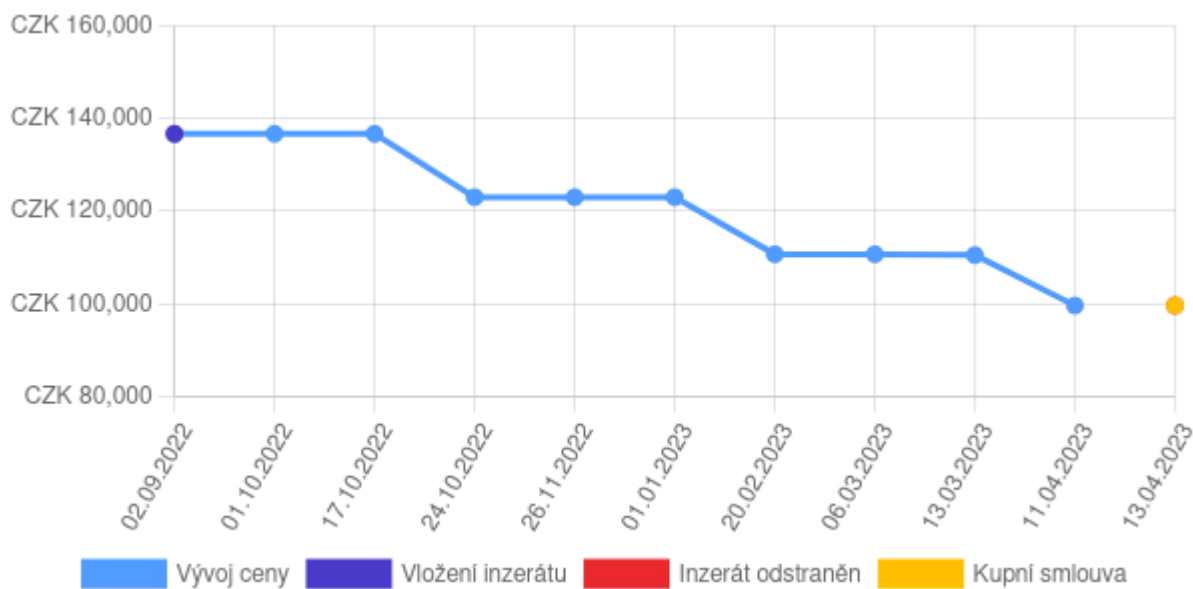


Pozemek, 1601 m², Chotíněves, okres Litoměřice

Celková cena: 99 596 Kč

Lokalita: Chotíněves, okres Litoměřice

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

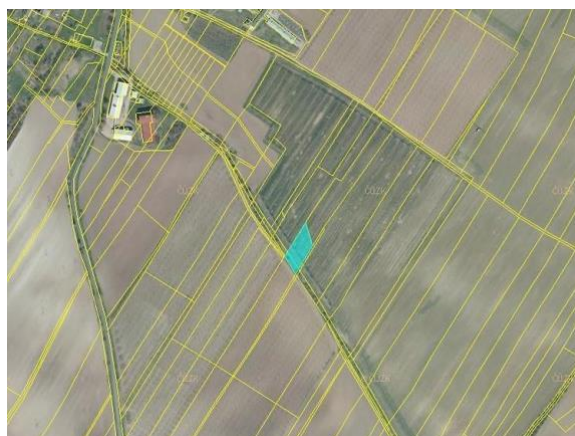


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

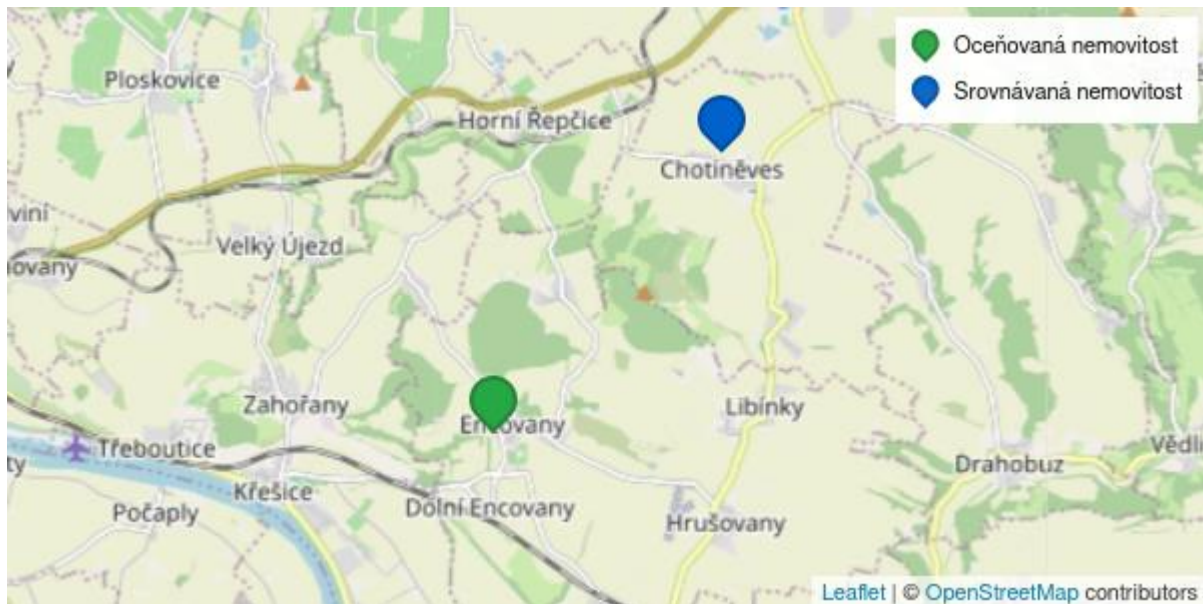
| | | | |
|-----------------------------|------------------------------|---------------------|--------------------|
| Lokalita | Chotiněves, okres Litoměřice | Cena dle KS | 99 596 Kč |
| Právní účinky ke dni | 13.04.2023 | Číslo řízení | V-3628/2023-506 |
| Plocha pozemku | 1601 m ² | Druh pozemku | Zemědělský pozemek |

Exkluzivně Vám nabízíme pozemky v katastrálním území Chotiněves v okrese Litoměřice. Vhodné pro přímé hospodaření nebo jako stabilní investice. Jedná se o prodej 100% vlastnictví, tedy držení pozemku ve výlučném vlastnictví. Tyto pozemky jsou zapsané na LV 265 pod parcelními čísly 628/35, 740/5 s celkovou výměrou 1601 m². GPS: 50°32'52.13"N, 14°17'21.83"E Přístup k pozemkům je zajištěn komunikací ve vlastnictví obce, parcely jsou součástí chmelařské oblasti. Investice do půdy je zejména nyní, v době nejistoty, vyhledávanou cestou, jak ochránit peníze před inflací. Každá zemědělská půda je unikátní a její cena dlouhodobě roste. Stabilní růst ceny umožňuje zhodnotit vložené finanční prostředky a zároveň zabránit jejich znehodnocení. Zastupujeme majitele pozemků. Neplatíte nám žádnou provizi. Zajišťujeme rychlý a transparentní prodej - připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. V případě zájmu nebo dotazů mne neváhejte kontaktovat na níže uvedeném telefonním čísle nebo e-mailu. Připravte si prosím číslo ID inzerátu.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

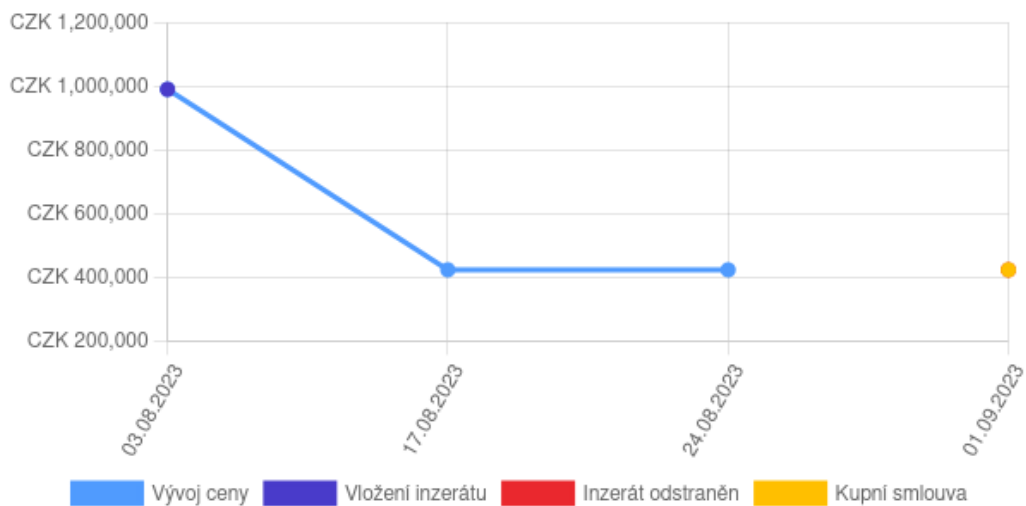


Pozemek, 9802 m², Zahořany, Křešice, okres Litoměřice

Celková cena: 423 486 Kč

Lokalita: Zahořany, Křešice, okres Litoměřice

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

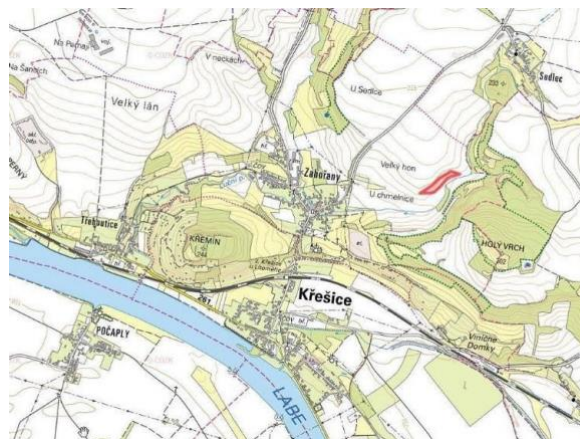
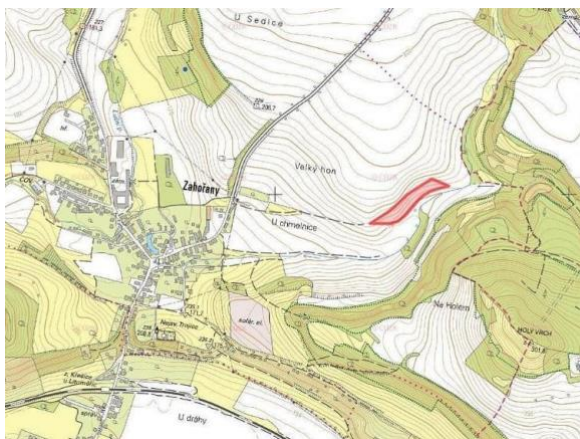


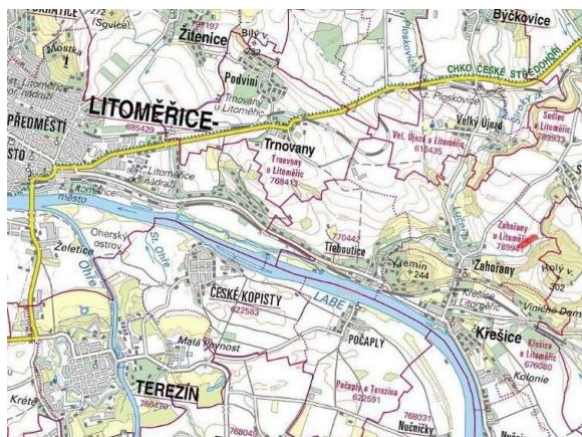
3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

| | | | |
|-----------------------------|-------------------------------------|-----------------------|---------------------|
| Lokalita | Zahořany, Křešice, okres Litoměřice | Cena dle KS | 423 486 Kč |
| Právní účinky ke dni | 01.09.2023 | Číslo řízení | V-8499/2023-506 |
| Vlastnictví | Osobní | Plocha pozemku | 9802 m ² |
| Druh pozemku | Zemědělský pozemek | | |

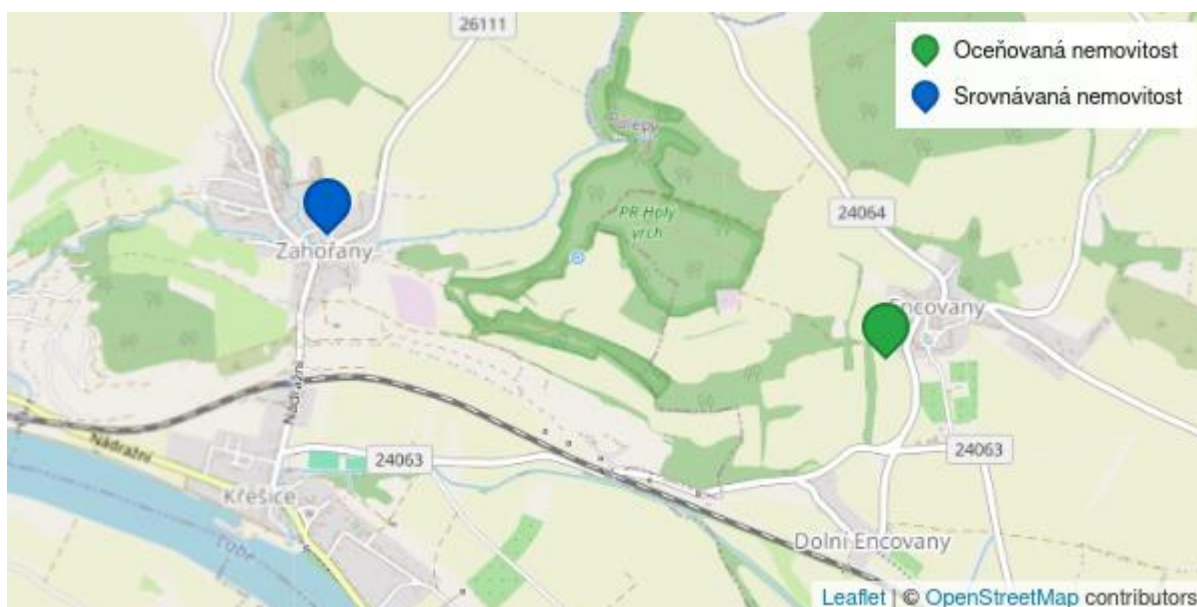
Prodám pozemek orné půdy skvělé kvality v katastrálním území Zahořany u Litoměřic. Jedná se o prodej 100 %, tedy držení pozemků ve výlučném vlastnictví. Je tak možné na něm hospodařit nebo jej využít jako stabilní investici. Pozemek má výměru 9 786 m². Zapsán je na listu vlastnictví 594 pod parcelním číslem 463. Orná půda má nadprůměrnou kvalitu, BPEJ ve výši 13,03 Kč. Oblast Litoměřic je bohatá na úrodnou černozem. Orná půda se využívá převážně pro pěstbu cukrovky, kvalitní pšenice, sladovnického ječmene, kořenové zeleniny nebo raných brambor. Pozemky předně představují investiční příležitost. Cena půdy dlouhodobě stále roste a je proto vyhledávanou komoditou, kam uložit volné finance. Zároveň se nevyplácí s investicí dlouho otálet, protože pozemky se na trhu nabízejí za stále vyšší ceny. Obec Křešice se nachází v okrese Litoměřice v Ústeckém kraji asi šest kilometrů východně od Litoměřic. Rozkládá se na pravém břehu řeky Labe při ústí Blatenského potoka. Severozápadně od obce se zvedá vrch Křemín, na jehož úpatí leží vesnice Zahořany, část obce Křešice. Dříve se na tomto území pěstovala vinná réva, chmel a bylo zde velké množství ovocných sadů, nyní zde převažuje zemědělská malovýroba (převážně se pěstuje zelenina). Zdarma poskytnu návrh kupní smlouvy a související administrativu. Uvedená cena je včetně provize. V případě zájmu nebo dotazů mne neváhejte kontaktovat na níže uvedeném telefonním čísle nebo e-mailu.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

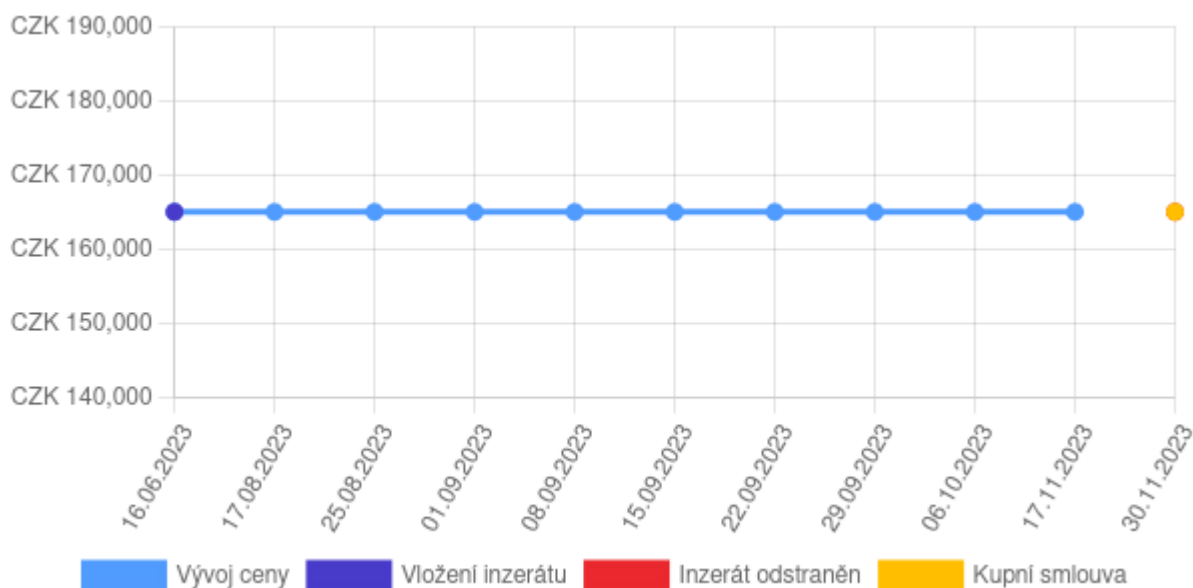


Pozemek, 3268 m², Kochovice, Hoštka, okres Litoměřice

Celková cena: 165 000 Kč

Lokalita: Kochovice, Hoštka, okres Litoměřice

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

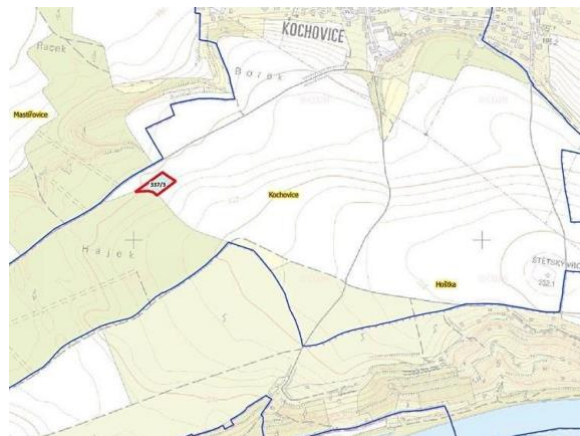


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

| | | | |
|-----------------------------|-------------------------------------|---------------------|--------------------|
| Lokalita | Kochovice, Hoštka, okres Litoměřice | Cena dle KS | 165 000 Kč |
| Právní účinky ke dni | 30.11.2023 | Číslo řízení | V-10893/2023-506 |
| Plocha pozemku | 3268 m ² | Druh pozemku | Zemědělský pozemek |

Nabízíme k prodeji krásný pozemek ve 100% vlastnictví o celkové velikosti 3268m v katastrálním území Kochovice. Pozemek se nachází v klidné části a je v současné době obhospodařován místním zemědělským subjektem s krátkou výpovědní lhůtou a vyšší sazbou nájmu. Nabídek v této lokalitě je málo, a proto nepropásněte příležitost ke koupi pozemku v tomto katastru. Velice zajímavou příležitostí je použití ke směně s SPÚ, protože pozemek splňuje veškeré parametry dané úřadem. Případnou alternativou je uložení volných finančních prostředků a zabránit tak jejich znehodnocení nebo použít ke směně.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení

