

# ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 018105/2024

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

**Číslo jednací:** 124 EX 6619/22-307

**Účel znaleckého posudku:** Ocenění nemovitých věcí pro účely exekučního řízení

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

**Adresa předmětu ocenění:** Ústecká č.p. 75, Krupka, okres Teplice

**Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:** 28.03.2024

**Zpracováno ke dni:** 28.03.2024

**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 17 stran textu včetně titulního listu a 13 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 29.05.2024

## **A. ZADÁNÍ**

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

Usnesením soudního exekutora JUDr. Ondřeje Mareše, LL.M., Exekutorský úřad Litoměřice, ze dne 28.02.2024, č.j. 124 EX 6619/22-307, byl ustanoven znalec XP invest, s.r.o. k opětovnému ocenění nemovitých věcí povinného, a to pozemků parc. č. st. 76 jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 75, parc. č. 94/3, parc. č. 94/4, zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 39, pro katastrální území Soběchleby u Krupky, obec Krupka, okres Teplice, a doplnil tak znalecký posudek č. 043490/2023 ze dne 03.08.2023 o nová zjištění a tvrzení povinného, které byly znalci poskytnuty.

### **2. Účel znaleckého posudku**

Ocenění nemovitých věcí pro účely exekučního řízení proti povinnému Jakubovi Šporerovi, sp. zn. 124 EX 6619/22.

### **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**

Zdroje pro vypracování posudku: výpis z katastru nemovitostí, 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, informace realitních kanceláří.

NEMExpress AC - program pro oceňování nemovitostí, zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 237/2020 Sb. kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a další související zákony, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

### **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 (dále také jako "nemovitost")  
Adresa předmětu ocenění: Ústecká č.p. 75, Krupka, okres Teplice  
Kraj: Ústecký kraj  
Okres: Teplice  
Obec: Krupka  
Ulice: Ústecká  
Katastrální území: Soběchleby u Krupky  
Počet obyvatel: 12 710

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 543,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### **Koeficienty obce**

<b>Název koeficientu</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A a obce s turistickými středisky národního významu nebo obce s významnými turistickými cíli	I	0,95
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	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{2\ 115,00\ Kč/m^2}$

### 2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření bylo provedeno dne 28.03.2024. Místnímu šetření byl přítomen povinný vlastník pan Jakub Šporer, bylo provedeno měření stavby a pořizena fotodokumentace.

### 3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Šporer Jakub, V Domkách 1229/36, 41901 Duchcov.

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. st. 76 jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 75, parc. č. 94/3, parc. č. 94/4, zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 39, pro katastrální území Soběchleby u Krupky, obec Krupka, okres Teplice.

#### **4. Dokumentace a skutečnost**

Upozornění na možný nesoulad skutečného stavu se stavem zaneseným v katastrální mapě:

Obvod budovy znázorněný v katastrální mapě neodpovídá skutečnému stavu - v zadní části budovy byla provedena jednopodlažní přístavba, jejíž obvod není v souladu s obvodem budovy v katastrální mapě.

Úkolem znaleckého posudku není provádět pasportizaci stavby, ale je třeba na tento možný nesoulad ve znaleckém posudku upozornit.

#### **5. Celkový popis nemovitosti**

Popis rodinného domu:

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt. Stavba má 2 nadzemní podlaží. Dům je částečně podsklepený. Současná podoba objektu vznikla přestavbou původního dvoupodlažního domu se sedlovou střechou, rekonstrukce do současné podoby byla provedena do roku 2020. Původní sedlová střecha byla sejmuta a provedena střecha pultová. U domu v zadní části jednopodlažní přístavba s rovnou střechou.

Základy původního domu jsou provedeny smíšenými pasy (kámen, beton), přístavba je založena na betonových pasech, svislé konstrukce zděné klasickým způsobem z cihelného zdiva, tloušťka obvodové konstrukce v průčelí stavby až do 60 cm, ostatní obvodové zdivo do 45 cm. Střecha je pultová, krytinu tvoří svařovaná PVC a lepenky, klempířské prvky dle sdělení vlastníka titanizinkové. Vnější omítky jsou fasádní silikátové, obvodový plášť je zateplen kontaktním zateplovacím systémem (polystyren). Původní objekt cca z 20. let 20. století.

Vnitřní stěny s izolací a SDK záklopem s výmalbou. Okna jsou plastová s trojsklem. Vchodové dveře bezpečnostní. Vnitřní vybavení v přízemí standardní, v bytě kuchyňská linka, koupelna s WC vybavena sprchovým koutem, umyvadlem a závěsným WC, na podlaze dlažba a stěny s keramickými obklady. Podlahy plovoucí. Komerční část s dvěma záchody se závěsným WC a jedním umyvadlem. Stropní LED osvětlení. Komerční prostor je vybaven stoly a křesly k provozování holičství / kadeřnictví – vybavení se v rámci znaleckého posudku nezohledňuje, jelikož se jedná o movité věci, které nejsou součástí nemovitosti.

2.NP není stavebně dokončeno, jsou zde instalovány SDK obložení stěn, vnitřní příčky a podhledy z SDK, betonová podlaha se zavedeným rozvodem podlahového vytápění, instalace elektro, instalována okna. Přístup do 2.NP není – při provedení místního šetření byl přístup pouze po žebříku ze zahrady.

Nemovitost je v současné době neobývaná.

Dispozice rodinného domu:

Jedná se o rodinný dům se zřízeným komerčním prostorem v přízemí stavby, ve kterém vlastník zamýšlel provozování kadeřnictví. V přízemí se dále nachází menší byt 2+1. První patro pak bylo zamýšleno ke zbudování dalších prostor k bydlení.

1.NP - byt		
Pokoj	Pokoj	11,77 m <sup>2</sup>
Kuchyně	Kuchyně	12,00 m <sup>2</sup>

Ostatní prostory	Předsín	3,43 m <sup>2</sup>
Koupelna, WC	Koupelna s WC	3,67 m <sup>2</sup>
Pokoj	Obývací pokoj	14,80 m <sup>2</sup>
<b>1.NP - provozovna</b>		
Ostatní prostory	Místnost	50,72 m <sup>2</sup>
Koupelna, WC	WC	1,25 m <sup>2</sup>
Koupelna, WC	WC	2,82 m <sup>2</sup>
Ostatní prostory	Ostatní	3,03 m <sup>2</sup>
Ostatní prostory	Chodba	1,40 m <sup>2</sup>
Ostatní prostory	Ostatní	4,17 m <sup>2</sup>
<b>2.NP - nedokončený byt</b>		
Ostatní prostory	Místnost	27,48 m <sup>2</sup>
Koupelna, WC	Koupelna s WC	8,40 m <sup>2</sup>
Ostatní prostory	Předsín	12,20 m <sup>2</sup>
Ostatní prostory	Místnost	33,55 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha		190,69 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha vč. příslušenství		190,69 m <sup>2</sup>

#### Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

Podlahy betonové s pochozími krytinami, v 2.NP podlaží jsou podlahy betonové, pochozí krytiny chybí (nedokončený prostor k bydlení).

#### Napojení na inženýrské sítě, vytápění a ohřev TUV:

Objekt je možné napojit na elektřinu a vodovod – v současné době vše odpojeno od dodávek z distribuční sítě. Objekt je napojen na vlastní plastovou jímku. Vytápění je zajištěno elektrokotlem a podlahovým topením, ohřev TUV zajišťuje bojler.

#### Stavebně technický stav a vady rodinného domu:

Stavebně technický stav je hodnocen na základě vizuálního posouzení stavby. Na stavebně technický stav zaklopených konstrukcí nebo konstrukcí, jejichž stav nelze bezdemontážní technikou zjistit, je usuzováno nepřímě.

Objekt je po rozsáhlé rekonstrukci, při které se měnil zásadně vzhled a dispozice původní stavby. Rekonstrukce však nejsou dokončené. Zásadní vady nebyly při vizuálním hodnocení stavby shledány, hlavní konstrukční prvky bez viditelných konstrukčních závad, vnitřní součásti s částečným opotřebením, zejména v části bytu v 1.NP, který byl po nějakou dobu užíván. Na zahradě je patrný značný propad vrchního zásypu nad instalovanou jímku – příčina nezjištěna. Stavebně technický stav objektu lze charakterizovat jako po rekonstrukci s nedokončenými prvky.

#### Popis pozemku, oplocení a trvalé porosty:

Celková výměra pozemků činí 684 m<sup>2</sup>. Sklon pozemků je rovinatý. Pozemek je oplocený pletivem, sloupky tvoří betonové tvarovky, ocelová brána. Trvalé porosty - bez porostů.

Vedlejší stavby, garáže, případně další venkovní úpravy:

Vedlejší stavby nejsou. Severovýchodní část pozemku je zpevněna zámkovou dlažbou s vyznačením parkovacího stání pro cca 12 vozidel.

Širší vztahy:

Přístup je bezproblémový. Rodinný dům je postaven v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V obci je dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody, v obci jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty.

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

Je zde pouze zastávka autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku. Obec se středním indexem kriminality.

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

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a jiné záznamy (zákaz zcizení a zatížení, zástavní právo smluvní, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, zahájení exekuce - Šporer Jakub, započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru, 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.

<b>Tabulkový popis</b>				
<b>Popis objektu</b>	Typ rodinného domu	samostatný objekt		
	Počet nadzemních podlaží	2		
	Podsklepení	pouze částečně		
	Dům byl postaven v roce	cca 20. léta 20. stol.		
	Rozsah rekonstrukce domu	Konstrukce	Rozsah	Rok
		hlavní i ostatní	celková - nedokončená	do 2020
	Základy	smíšené – kámen / beton pasy		
	Konstrukce	zděná		
	Tloušťka obvodové konstrukce	odhadem do 45 – 60 cm		
	Stropy	betonové		

	Střecha	pultová		
	Krytina střechy	svařovaná PVC a lepenka		
	Klempířské prvky	titanzinkové		
	Vnější omítky	fasádní silikátové		
	Vnitřní omítky	SDK s výmalbou		
	Vady domu	nedokončené rekonstrukce, propadlý terén nad jímkou		
<b>Popis součástí, vybavení a dalších vlastností</b>	Dispozice	1.NP - byt		
		Pokoj	Pokoj	11,77 m <sup>2</sup>
		Kuchyně	Kuchyně	12,00 m <sup>2</sup>
		Ostatní prostory	Předsíň	3,43 m <sup>2</sup>
		Koupelna, WC	Koupelna s WC	3,67 m <sup>2</sup>
		Pokoj	Obyvací pokoj	14,80 m <sup>2</sup>
		1.NP - provozovna		
		Ostatní prostory	Místnost	50,72 m <sup>2</sup>
		Koupelna, WC	WC	1,25 m <sup>2</sup>
		Koupelna, WC	WC	2,82 m <sup>2</sup>
		Ostatní prostory	Ostatní	3,03 m <sup>2</sup>
		Ostatní prostory	Chodba	1,40 m <sup>2</sup>
		Ostatní prostory	Ostatní	4,17 m <sup>2</sup>
		2.NP - nedokončený byt		
		Ostatní prostory	Místnost	27,48 m <sup>2</sup>
		Koupelna, WC	Koupelna s WC	8,40 m <sup>2</sup>
		Ostatní prostory	Předsíň	12,20 m <sup>2</sup>
		Ostatní prostory	Místnost	33,55 m <sup>2</sup>
		Podlahová plocha		190,69 m <sup>2</sup>
		Podlahová plocha vč. příslušenství		190,69 m <sup>2</sup>
		Typ oken	plastová s trojsklem	
		Koupelna(y)	sprchový kout, umyvadlo	
		Toaleta(y)	závěsné	
		Vstupní dveře	bezpečnostní (3x)	
		Typ zárubní	obložkové	
		Vnitřní dveře	náplňové	
	Osvětlovací technika	stropní LED		
	Elektřina	odpojeno		
	Vodovod	odpojeno		
	Svod splašek	jímka plastová		
	Plynovod	ne		
	Řešení vytápění v domě	elektrokotel		

	Topná tělesa	podlahové vytápění
	Řešení ohřevu vody v domě	bojler
	Podlahy v domě	betonové s nášlapnými krytinami (standard)
	Popis stavu	po rekonstrukci – nedokončené rekonstrukce
<b>Popis pozemku</b>	Velikost pozemku	684 m <sup>2</sup>
	Trvalé porosty	bez porostů
	Vedlejší stavby	nejsou
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	pletivo - sloupky z beton. tvarovek
	Přístupová cesta k objektu	přístupová cesta
<b>Širší vztahy</b>	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí obce
	Vybavenost	dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody; v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	z hlediska životního prostředí spíše nepříznivá lokalita - blízkost frekventovaných komunikací; zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	obec se středním indexem kriminality
<b>Věcná práva, jiné</b>	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a jiné záznamy (zákaz zcizení a zatížení, zástavní právo smluvní, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, zahájení exekuce - Šporer Jakub, započítání výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru, 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.



## **7. Metoda ocenění**

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 28.03.2024 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 prodejkách 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

Ve smyslu ust. § 1a vyhlášky č. 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška), v platném znění, se určuje obvyklá cena porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Pro určení obvyklé ceny je použita metoda přímého porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci BRADÁČ, A. a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016. ISBN 978-80-7204-930-1 (vč. pozdějších vydání).

Ve smyslu ust. § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění se spolu s určením obvyklé ceny určuje cena zjištěná, a to postupem podle § 2 a násl. vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění.

## D. POSUDEK

### 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., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: 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: Negativní - katastrální nesoulady	I	-0,01
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: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,285}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,990}$$

### Index polohy

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

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,08

4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,08
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

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

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,336}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,030}$$

## 1. Oceňované nemovitosti

### 1.1. pozemky

#### Ocenění

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } \mathbf{I_T} = \mathbf{0,990}$$

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

#### Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } \mathbf{I} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_O} * \mathbf{I_P} = 0,990 * 1,000 * 1,040 = \mathbf{1,030}$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	2 115,-	1,030		2 178,45

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 76	348	2 178,45	758 100,60
§ 4 odst. 1	zahrada	94/3	262	2 178,45	570 753,90
§ 4 odst. 1	zahrada	94/4	74	2 178,45	161 205,30
Stavební pozemky - celkem			684		<b>1 490 059,80</b>

### 1.2. Rodinný dům č.p. 75

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústecký kraj, obec 10 001 – 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	100 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2020
Základní cena ZC (příloha č. 24):	3 401,- Kč/m <sup>3</sup>

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP:	11,60*9,60+11,60*4,70	=	165,88 m <sup>2</sup>
2.NP:	11,60*9,60	=	111,36 m <sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	165,88 m <sup>2</sup>	3,20 m
2.NP:	111,36 m <sup>2</sup>	3,50 m

#### Obestavěný prostor

1.NP:	(11,60*9,60+11,60*4,70)*(3,20)	=	530,82 m <sup>3</sup>
2.NP:	(11,60*9,60)*(3,50)	=	389,76 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	<b>920,58 m<sup>3</sup></b>

#### Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	165,88 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	277,24 m <sup>2</sup>
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	1,67

## Výpočet indexu cenového porovnání

### Index vybavení

Název znaku	č.	$V_i$
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - s plochou střechou	II	typ B
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárníkové 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 a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: v převažující části vytápění podlahové, teplovzdušné vytápění	IV	0,05
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné nadstandard. nebo více zákl. přísl. standard. proved., popřípadě prádelna	IV	0,05
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: většího rozsahu nebo nadstand. provedení - zpevněné parkovací plochy zámkovou dlažbou	IV	0,04
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m <sup>2</sup>	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m <sup>2</sup> do 800 m <sup>2</sup> celkem	II	0,00
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stavby 4 roky po celkové rekonstrukci:

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

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,905 = \mathbf{1,068}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = \mathbf{0,990}$

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

### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 3\,401,- \text{ Kč/m}^3 * 1,068 = 3\,632,27 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 920,58 \text{ m}^3 * 3\,632,27 \text{ Kč/m}^3 * 0,990 * 1,040 = 3\,442\,771,45 \text{ Kč}$$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 3 442 771,45 Kč**

**Oceňované nemovitosti - rekapitulace**

**1.1. Pozemky: 1 490 059,80 Kč**

**Oceňované nemovitosti - zjištěná cena celkem = 4 932 831,25 Kč**

**Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 4 932 830,- Kč**

## Ocenění porovnávací metodou

### Metoda přímého porovnání

Metoda přímého porovnání pomocí indexů je založena na principu porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi realizovanými 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 určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

### Soubor vybraných vzorků pro porovnání

Ústecká č.p. 75, Krupka, okres Teplice								
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - typ stavby	K6 - součásti a vybavení, interiéry	K7 - vedlejší stavby a garáže	K8 - rizika, nesoulady
Oceňovaný objekt	Ústecká č.p. 75, Krupka, okres Teplice	191 m <sup>2</sup>	po rekonstrukci	684 m <sup>2</sup>	samostatná patrová stavba, možno 2x byt + komerční prostor	revitalizované, nedokončeno, hlukové izolační SDK předstěny, izolační okna	nejsou	katastrální nesoulady, nedokončené rekonstrukce
1	Družstevní č.p. 475/2, Krupka, okres Teplice	140 m <sup>2</sup>	po rekonstrukci	465 m <sup>2</sup>	samostatná patrová stavba, užívaný jednogenerační, možno 2x byt	revitalizované se standardními součástmi	nejsou	nesoulady nezjištěny
2	Krušnohorská č.p. 206, Krupka, okres Teplice	230 m <sup>2</sup>	dobrý	888 m <sup>2</sup>	samostatný patrový objekt, 3 byty	standardní součásti, průměrný stav	garáž, drobné vedlejší stavby	nesoulady nezjištěny
3	Na Hamrech č.p. 503/7, Krupka, okres Teplice	150 m <sup>2</sup>	dobrý	481 m <sup>2</sup>	koncový objekt v řadě domů, patrový, 2x byt	standardní součásti dožité nebo v mezním stavu	garáž, dílna	nesoulady nezjištěny

## Tabulka provedených korekcí

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 typ stavby	K6 součásti a vybavení, interiéry	K7 vedlejší stavby a garáže	K8 rizika, nesoulady	K1 x ... x K8	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	33 571,43 Kč	1	33 571,43 Kč	1.02	1.03	0.96	0.95	0.98	0.98	1	1.02	0.9386086622976	35 767,23 Kč
2	18 695,65 Kč	1	18 695,65 Kč	1.02	0.98	0.87	1.04	1	0.85	1.02	1.02	0.7998307716672	23 374,51 Kč
3	20 000,00 Kč	1	20 000,00 Kč	1.03	1.02	0.83	0.96	0.97	0.84	1.02	1.02	0.70963999757199	28 183,30 Kč
Celkem průměr												29 108,35 Kč	
Minimum												23 374,51 Kč	
Maximum												35 767,23 Kč	
Směrodatná odchylka - s												6 247,93 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s												22 860,41 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s												35 356,28 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													

Podrobnou analýzou byla určena výše uvedená množina porovnávaných vzorků. Z množiny použitých vzorků nebylo nutné vyloučit žádný vzorek použitý do porovnání.

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách včetně skutečného umístění v obci. K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikost objektu. K3 diferencuje případné rozdíly ve stavebně technickém stavu objektu. K4 diferencuje rozdíly ve velikosti pozemku. K5 diferencuje typové rozdíly stavby a v možnostech využití. K6 diferencuje rozdíly v kvalitě provedení interiérů, vnitřních součástí a vybavení stavby. K7 zohledňuje rozsah a provedení vedlejších staveb a garáží. K8 zohledňuje případná rizika a katastrální nesoulady dle popisu.

### Porovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

29 108,35 Kč/m<sup>2</sup>

\* 191 m<sup>2</sup>

= 5 559 694 Kč

### Celková cena po zaokrouhlení:

**5 560 000 Kč**

## **E. REKAPITULACE**

Výsledek dle oceňovacího předpisu: **4.932.830,- Kč**

Výsledek dle porovnávací metody: **5.560.000,- Kč**

### **O d ů v o d n ě n í :**

Usnesením soudního exekutora JUDr. Ondřeje Mareše, LL.M., Exekutorský úřad Litoměřice, ze dne 28.02.2024, č.j. 124 EX 6619/22-307 bylo uloženo znalecké kanceláři provést nové ocenění nemovitých věcí povinného a doplnit tak původně vypracovaný znalecký posudek č. 043490/2023 ze dne 03.08.2023, jelikož povinný pro nový termín přislíbil součinnost při ohledání nemovitostí. Prohlídka byla nařízena na den 28.03.2024, při které byl povinný vlastník přítomen, bylo provedeno ohledání nemovitostí, vyměření a fotodokumentace včetně sepisu informací o stavebně technickém stavu nemovitých věcí. Vzhledem k tomu, že od původně zpracovaného znaleckého posudku uplynula již delší doba a došlo ke změně oceňovací vyhlášky, byl proveden zcela nový znalecký posudek podle skutečně zjištěného stavu.

Provedenými výpočty a na základě použitých metodik byla stanovena hodnota nemovitých věcí, včetně jejich případných součástí a příslušenství.

Zjištěná cena byla stanovena podle oceňovacího předpisu. Porovnávací hodnota byla stanovena na základě provedené analýzy srovnávaných vzorků a následného porovnání se zohledněním charakteru jednotlivých použitých vzorků a tyto výsledky má znalec za prokázané. Zjištěná cena se nepromítá do výroku o ceně obvyklé a v rámci posudku je uvedena pro naplnění ust. § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění.

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

## **F. ZÁVĚR**

### **Znalecký úkol - odborná otázka:**

Usnesením soudního exekutora JUDr. Ondřeje Mareše, LL.M., Exekutorský úřad Litoměřice, ze dne 28.02.2024, č.j. 124 EX 6619/22-307, byl ustanoven znalec XP invest, s.r.o. k opětovnému ocenění nemovitých věcí povinného, a to pozemků parc. č. st. 76 jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 75, parc. č. 94/3, parc. č. 94/4, zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 39, pro katastrální území Soběchleby u Krupky, obec Krupka, okres Teplice, a doplnil tak znalecký posudek č. 043490/2023 ze dne 03.08.2023 o nová zjištění a tvrzení povinného, které byly znalci poskytnuty.

**Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí se obvyklá cena oceňovaných nemovitých věcí v daném místě a čase určuje po zaokrouhlení částkou ve výši**

**5.560.000,- Kč**

Slovy: Pětmilionůpětsetšedesát tisíc Kč



## **V y p r a c o v a l :**

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář  
v oboru ekonomika, ceny a odhady - nemovitosti  
Martin Svoboda, Martin Málek, František Kořínek

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

V Praze, dne 29.05.2024

.....  
Martin Svoboda

.....  
Martin Málek

.....  
František Kořínek

## **O s t a t n í   ú d a j e :**

- Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.
- Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

## **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 018105/2024.

## H. SEZNAM PŘÍLOH

- výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, katastrální mapa
- situační mapa
- fotodokumentace předmětu ocenění
- porovnávané nemovitosti

## I. PŘÍLOHY

### Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, katastrální mapa

#### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">st. 76</a>
Obec:	<a href="#">Krupka [567639]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Soběchleby u Krupky [751570]</a>
Číslo LV:	<a href="#">39</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	348
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



#### Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	<a href="#">Soběchleby [151572]</a> ; č. p. 75; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. <a href="#">st. 76</a>
Stavební objekt:	<a href="#">č. p. 75</a>
Ulice:	<a href="#">Ústecká</a>
Adresní místa:	<a href="#">Ústecká č. p. 75</a>

#### Sousední parcely

#### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Šporer Jakub, V Domkách 1229/36, 41901 Duchcov	

#### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

#### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

#### Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

## Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Šporer Jakub
Započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru
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 Teplice](#)

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">94/3</a>
Obec:	<a href="#">Krupka [567639]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Soběchleby u Krupky [751570]</a>
Číslo LV:	<a href="#">39</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	262
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



### Sousední parcely

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Šporer Jakub, V Domkách 1229/36, 41901 Duchcov	

## Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

## Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
<a href="#">25800</a>	<a href="#">262</a>

## Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

## Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Šporer Jakub
Započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru
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 Teplice](#)

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">94/4</a>
Obec:	<a href="#">Krupka [567639]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Soběchleby u Krupky [751570]</a>
Číslo LV:	<a href="#">39</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	74
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



### Sousední parcely

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Šporer Jakub, V Domkách 1229/36, 41901 Duchcov	

## Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

## Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
<a href="#">25800</a>	<a href="#">74</a>

## Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

## Jiné zápisy

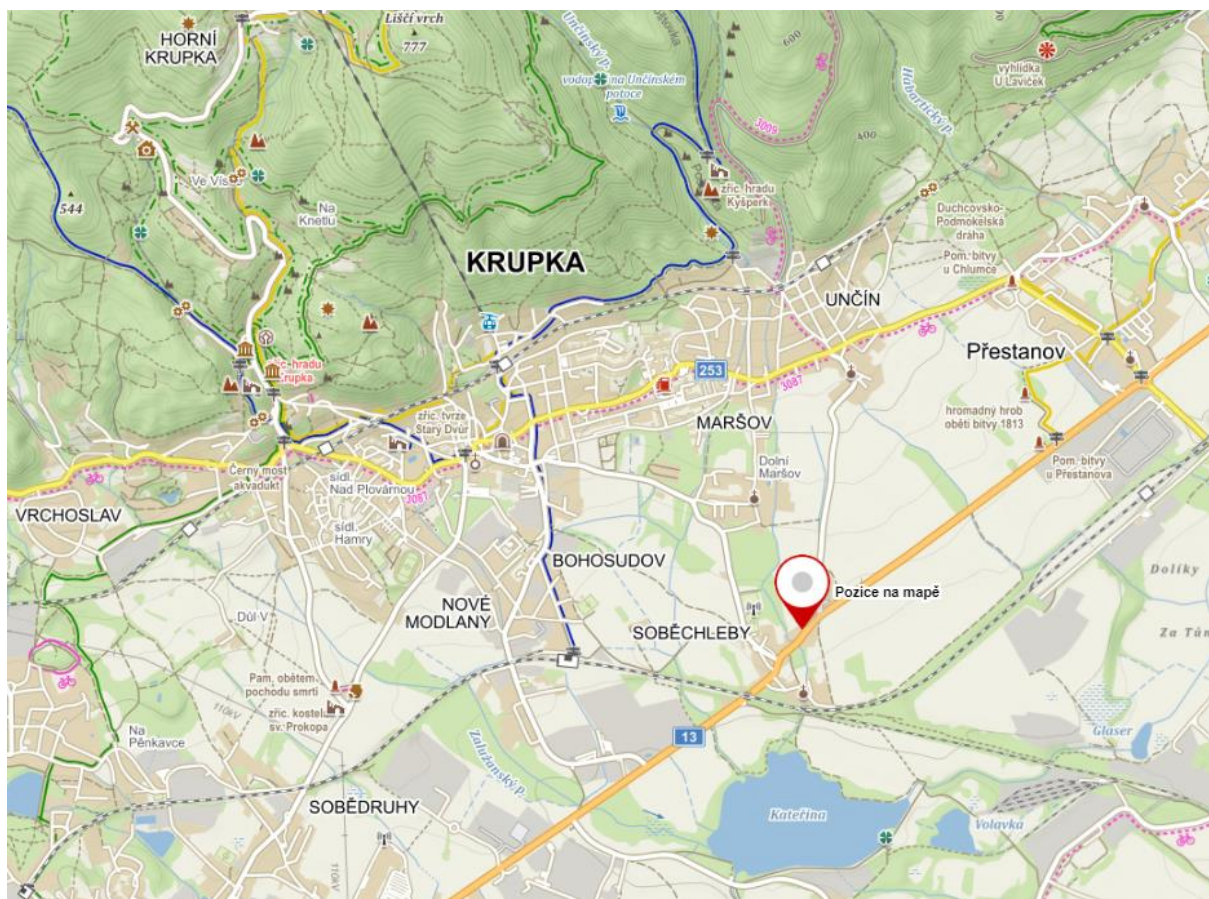
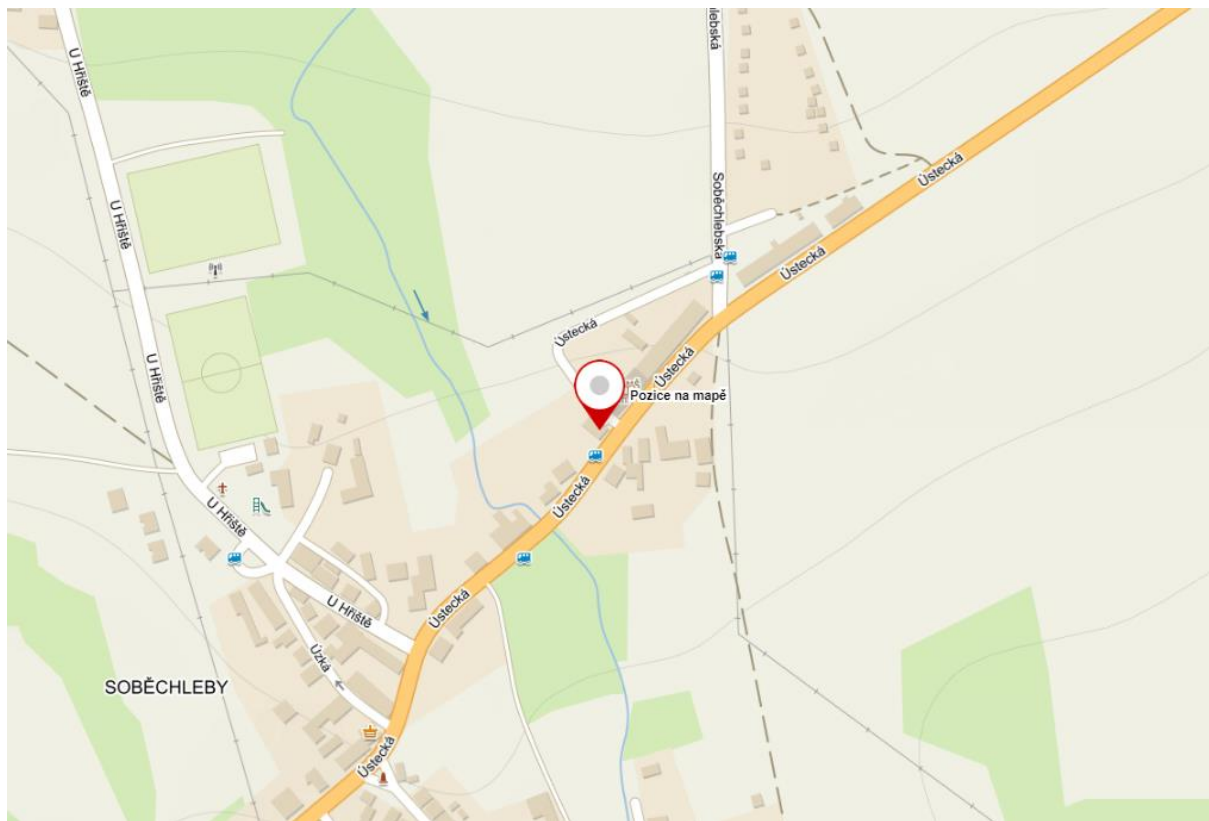
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Šporer Jakub
Započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

### 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 Teplice](#)



## Situační mapa



## Fotodokumentace předmětu ocenění



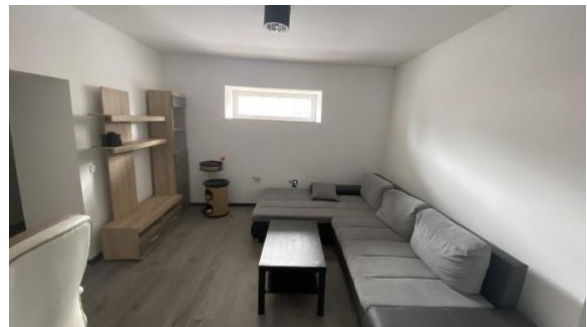
Celkový pohled



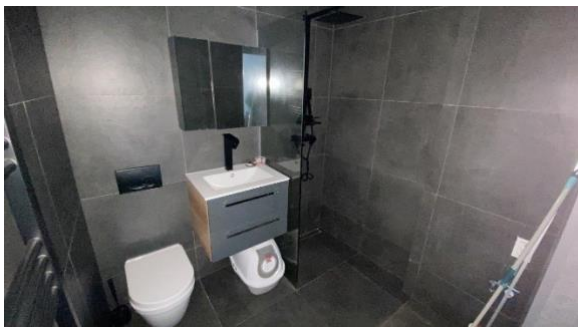
Celkový pohled



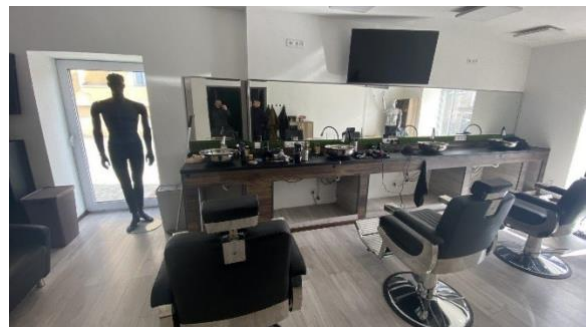
Byt v přízemí



Byt v přízemí



Byt v přízemí



Provozovna v přízemí



Provozovna v přízemí



Nedokončený byt v patře



Nedokončený byt v patře



Nedokončený byt v patře



Nedokončený byt v patře



Zahrada



# Srovnávané nemovitosti

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

### 1. Identifikace

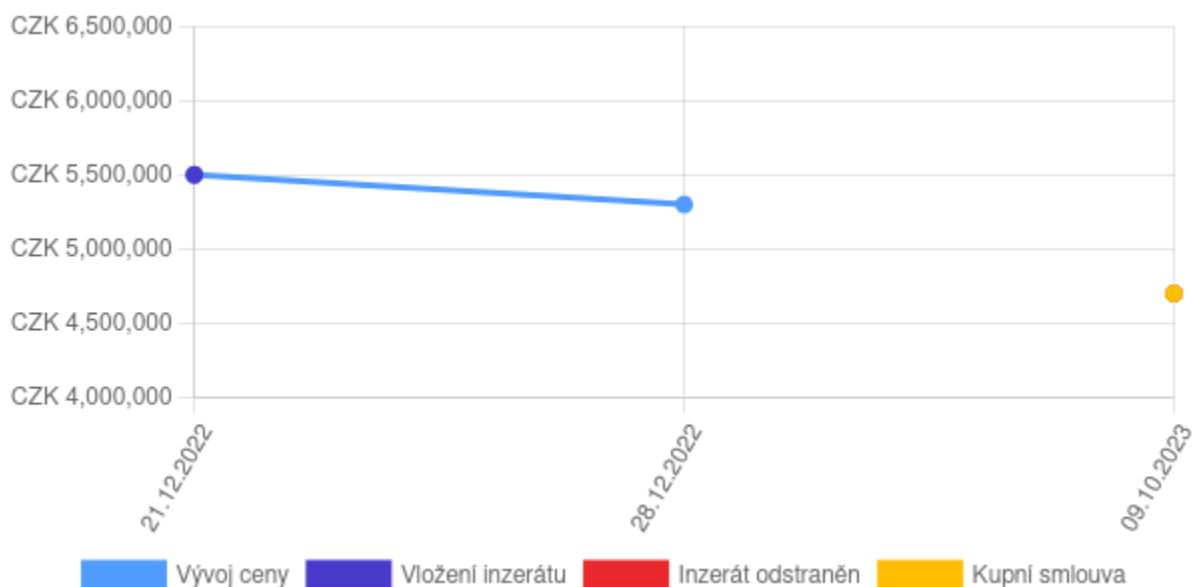


**Rodinný dům, 140 m<sup>2</sup>, Družstevní č.p. 475/2, Krupka, okres Teplice**

**Celková cena: 4 700 000 Kč**

**Lokalita: Družstevní č.p. 475/2, Krupka, okres Teplice**

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



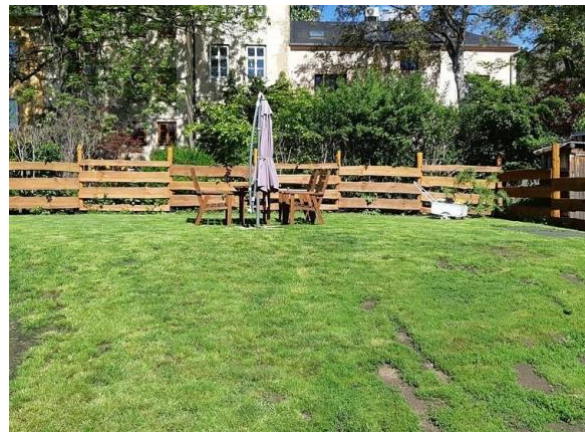
### 3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

<b>Lokalita</b>	Družstevní č.p. 475/2, Krupka	<b>Cena dle KS</b>	4 700 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	09.10.2023	<b>Číslo řízení</b>	V-5143/2023-509
<b>Konstrukce</b>	Cihlová	<b>Plocha pozemku</b>	465 m <sup>2</sup>
<b>Stav</b>	Po rekonstrukci	<b>Typ objektu</b>	Patrový
<b>Elektřina</b>	230V a 400V	<b>Vytápění</b>	Kotel na TP, Plynový kotel
<b>Podlahová plocha</b>	140 m <sup>2</sup>	<b>Užitná plocha</b>	140 m <sup>2</sup>
<b>Poloha nemovitosti</b>	Klidná část obce	<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace
<b>Počet podlaží domu</b>	1	<b>Plyn</b>	Plynovod
<b>Voda</b>	Vodovod		

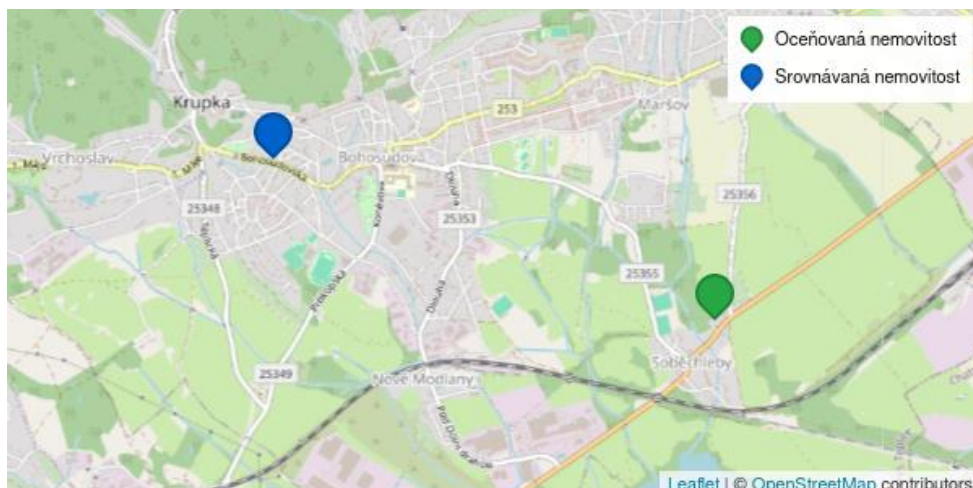
Nabízím k prodeji RD, který se nachází v klidné lokalitě, jednosměrné ulice v Krupce – Hamry. 7 km (8 minut) od nájezdu na dálnici D8. Dům o velikosti 4 + 1 je po kompletní vnitřní rekonstrukci, nové rozvody elektřiny,

vody, topení, odpadů, nově vyvložkovaný komín (1 x kondenzační kotel, 1 x tuhá paliva-nerez). Celková plocha pozemku 465 m<sup>2</sup>. Obytná část 140 m<sup>2</sup> + 75 m<sup>2</sup> půda a 40 m<sup>2</sup> sklep. Dům je vytápěn novým plynovým kondenzačním kotlem a krbovými kamny s výměníkem připojeným do celé topné soustavy, napojení na veřejný kanalizační a vodovodní řad. Nová kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči, koupelna s vanou a sprchovým koutem, 2 x samostatné WC. V přízemí se nachází zádveří, vchod do sklepa, chodba s koupelnou a samostatným WC, kuchyně a obývací pokoj s jídelním koutem. V mezipatře je druhé WC a v 1.patře pak 3 ložnice a vstup na půdu. V lokalitě je veškerá občanská vybavenost. V okruhu 500 m je škola, školka, praktický lékař pro děti i dospělé, zubař, lékárna, MHD zastávka (50 m), obchody, sportovní areál, plavecká hala. Jedná se o klidnou lokalitu, v blízkosti přírody. Cena : 5 300 000,- Kč. Cena k jednání. RK nevolat!

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace

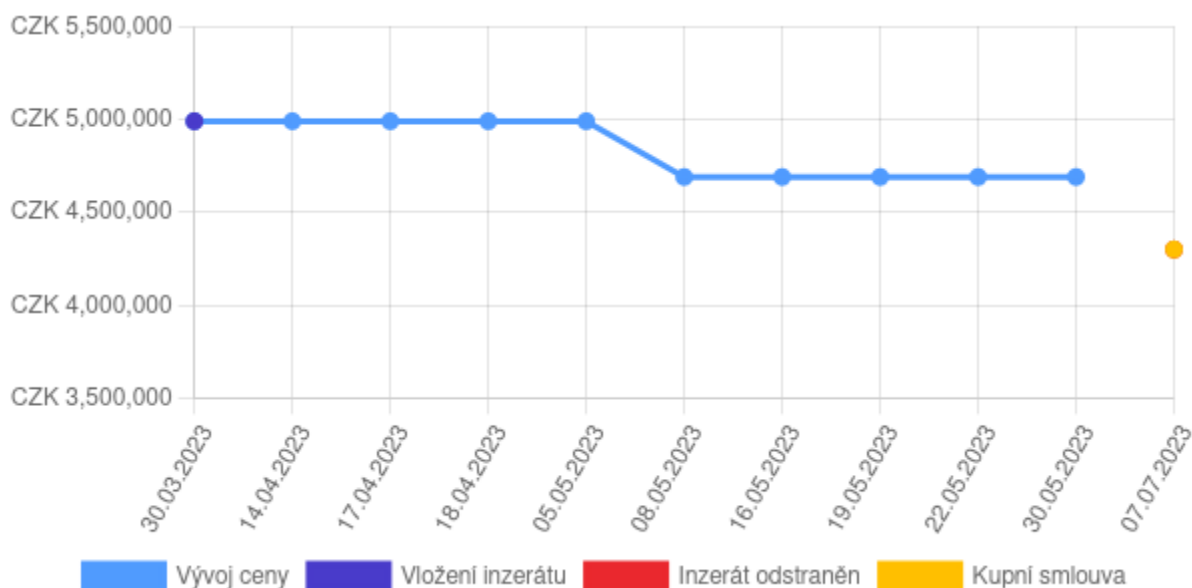


Rodinný dům, 230 m<sup>2</sup>, Krušnohorská č.p. 206, Krupka, okres Teplice

Celková cena: 4 300 000 Kč

Lokalita: Krušnohorská č.p. 206, Krupka, okres Teplice

### 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)

<b>Lokalita</b>	Krušnohorská č.p. 206, Krupka, okres Teplice	<b>Cena dle KS</b>	4 300 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	07.07.2023	<b>Číslo řízení</b>	V-3399/2023-509
<b>Vlastnictví</b>	Osobní	<b>Poznámka k ceně</b>	včetně provize RK
<b>Konstrukce</b>	Cihlová	<b>Plocha pozemku</b>	888 m <sup>2</sup>
<b>Stav</b>	Dobrý	<b>Typ objektu</b>	Patrový
<b>Elektřina</b>	230V a 400V, 230V	<b>Vytápění</b>	Kotel na tuhá paliva
<b>Podlahová plocha</b>	230 m <sup>2</sup>	<b>Užitná plocha</b>	230 m <sup>2</sup>
<b>Dispozice</b>	5+kk	<b>Poloha nemovitosti</b>	Klidná část obce
<b>Kanalizace</b>	Septik	<b>Počet podlaží domu</b>	2
<b>Plyn</b>	Ano	<b>Voda</b>	Vodovod

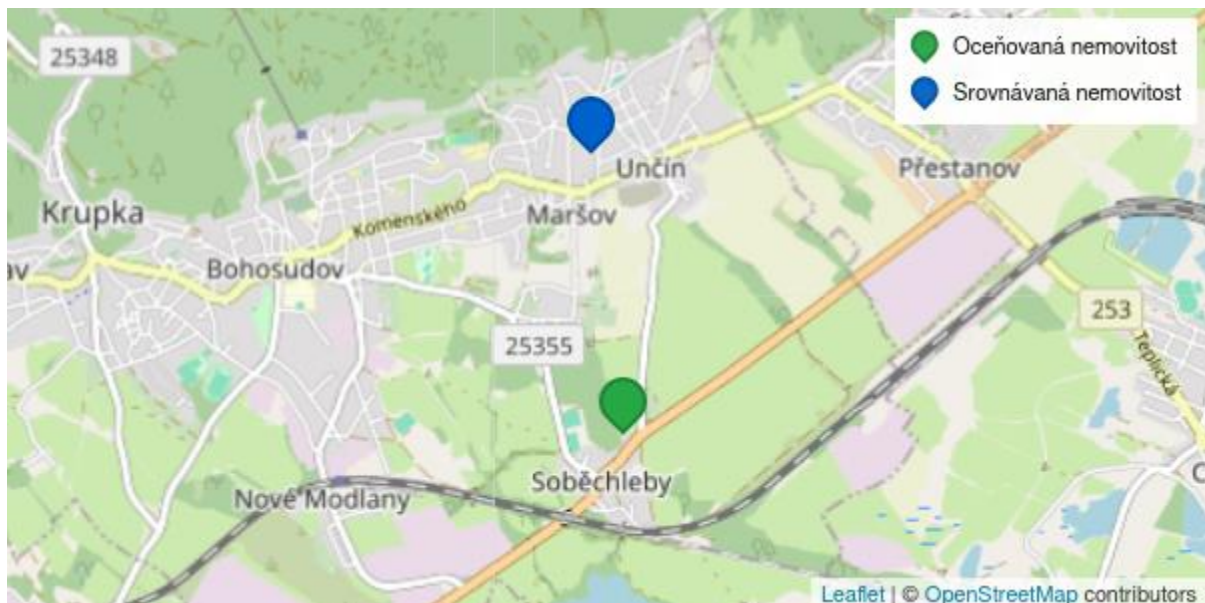
Vážení zájemci, rádi bychom Vám nabídli prodej rodinného domu s třemi bytovými jednotkami, které jsou dispozičně řešeny jako 2+1, 1+1 a mezonet. Dům se nachází v klidné oblasti a je ideální pro rodinu, která hledá

prostorné bydlení s možností pronájmu dalších bytových jednotek. Dům nabízí celkovou plochu 230m<sup>2</sup> se zahrádkou o velikosti 704m<sup>2</sup>. Každá bytová jednotka má samostatný vstup, koupelnu, kuchyňský kout a ložnici. Prostorné interiéry umožňují přizpůsobit dispozice podle vašich potřeb a přání. Dům se nachází v blízkosti veškeré občanské vybavenosti, jako jsou školy, obchody a zdravotnická zařízení. Pokud hledáte rodinný dům s možností pronajímání dalších bytových jednotek, neváhejte nás kontaktovat. Rádi Vám poskytneme více informací a domluvíme prohlídku.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace

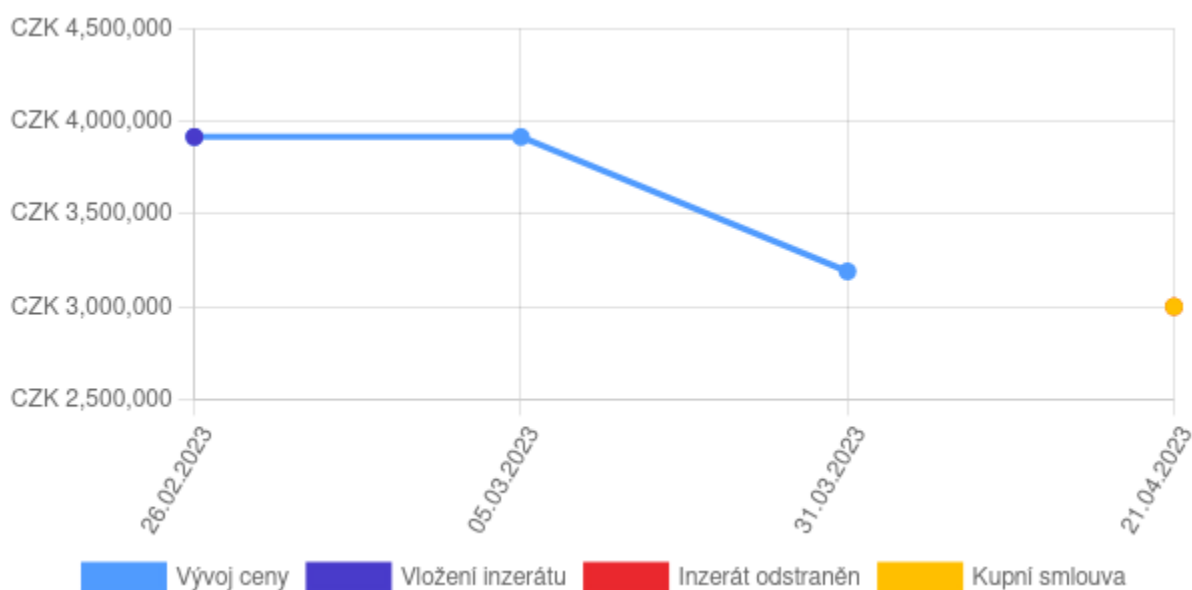


**Rodinný dům, 150 m<sup>2</sup>, Na Hamrech č.p. 503/7, Krupka, okres Teplice**

**Celková cena:** 3 000 000 Kč

**Lokalita:** Na Hamrech č.p. 503/7, Krupka, okres Teplice

### 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))

<b>Lokalita</b>	Na Hamrech č.p. 503/7, Krupka, okres Teplice	<b>Cena dle KS</b>	3 000 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	21.04.2023	<b>Číslo řízení</b>	V-1931/2023-509
<b>Poznámka k ceně</b>	+ provize RK 95.000,-Kč	<b>Konstrukce</b>	Cihlová
<b>Plocha pozemku</b>	481 m <sup>2</sup>	<b>Stav</b>	Dobrý
<b>Typ objektu</b>	Patrový	<b>Elektřina</b>	230V a 400V, 230V
<b>Vytápění</b>	Ústřední vytápění	<b>Zastavěná plocha</b>	198 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha</b>	150 m <sup>2</sup>	<b>Poloha nemovitosti</b>	Klidná část obce
<b>Kanalizace</b>	Tratívod, Jímka	<b>Počet podlaží domu</b>	1
<b>Plyn</b>	Plynovod	<b>Voda</b>	Vodovod

Exkluzivně Vám nabízím na prodej rodinný dům se zahradou za domem, dílnou i garáží v Krupce u Teplic. Dům leží v klidné části Krupky s dobrým parkováním přímo u domu. Dům prošel částečnou rekonstrukcí, která proběhla před cca 15 lety, nová střešní krytina, fasáda se zateplením, nová plastová okna a plynový kotel- revize

je dělaná každý rok. Dům je napojený na přípojku plynu a vody, odpad je napojený na původní žumpu, ale je možnost napojit se na kanalizaci, která vede silnicí u domu. Dům je celý podsklepený, má dvě patra a v každém patře je bytová jednotka 2+1 s WC v mezipatře. Každý byt má vlastní elektroměr. V přízemí domu je zádveří se schodištěm do patra, kuchyň, kde je malá koupelna se sprchovým koutem, obývací pokoj a ložnice. V prvním patře je kuchyň, koupelna se sprchovým koutem, menší pokoj - zde je možnost vybudovat samostatnou koupelnu a obývací pokoj s ložnicí. Dům je vytápěný plynovým kotlem (cca 10 let starý) a ohřev vody (bojler). Dům stojí na vlastním pozemku o výměře 198m<sup>2</sup>, za domem je uzavřená zahrada 283m<sup>2</sup> s dílnou, garážové stání u hlavního vchodu do domu. Zahrada je osázena hojně rostlinami a dřevinami, které od jara do podzima krásně kvetou, nachází se zde také bohatě plodící meruňka.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení

