

# ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 9909-2373/2019

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

**Účel znaleckého posudku:** Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí za účelem soudního řízení (124 EX 907/16).

**Adresa předmětu ocenění:** Chcebuz č.p. 39, Štětí, okres Litoměřice

**Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:** 12.11.2019

**Zpracováno ke dni:** 12.11.2019

**Zhotovitel:** XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav, Ing. Aleš Novák  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
Tel.: +420737858334  
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 14 stran textu včetně titulního listu a 21 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 14.11.2019

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 39 vč. příslušenství a pozemku parc. č. st. 72/1; st. 195; 1212/7; 1214/2 a 1602 v obci Štětí, okres Litoměřice, katastrální území Chcebuz za účelem soudního řízení (124 EX 907/16).

### **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 39, obec Štětí
Adresa předmětu ocenění:	Chcebuz č.p. 39, Štětí, okres Litoměřice
Kraj:	Ústecký kraj
Okres:	Litoměřice
Obec:	Štětí
Ulice:	
Katastrální území:	Chcebuz

### **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 12.11.2019. Prohlídka byla za přítomnosti: pí. Hana Mocová, pí. Božena Mocová.

### **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, technické řešení systému INEM

### **5. Vlastnické a evidenční údaje**

#### Vlastnické právo

Mocová Hana, Chcebuz 39, 41173 Štětí

#### Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 39 vč. příslušenství a pozemku parc. č. st. 72/1; st. 195; 1212/7; 1214/2 a 1602 v obci Štětí, okres Litoměřice, katastrální území Chcebuz.

### **6. Dokumentace a skutečnost**

Dokumentace nebyla poskytnuta.

## **7. Celkový popis nemovitosti**

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt a má celkem 2 nadzemní podlaží. Dům má částečné podsklepení, nachází se zde půda a je zde vybudováno obytné podkroví. Kolaudační rozhodnutí uvádí, že objekt byl postaven v roce 1974.

Základy jsou betonové izolované, konstrukce objektu je cihlová, stěny mají tloušťku 35 cm a stropy jsou železobetonové monolitické. Má sedlovou střechu, střešní krytina je tvořena eternitovými šablonami a klempířské prvky jsou plechové pozinkované. Vnější omítky jsou břízolitové a stavba není zateplena.

Dispozičně je dům řešen jako 4+1. V domě se nachází obývací pokoj o výměře 24,96 m<sup>2</sup>, kuchyně o výměře 14,70 m<sup>2</sup>, koupelna o výměře 4,20 m<sup>2</sup>, ložnice o výměře 16,80 m<sup>2</sup>, chodba o výměře 9,50 m<sup>2</sup>, schodiště o výměře 5,70 m<sup>2</sup>, chodba o výměře 5,40 m<sup>2</sup>, pokoj o výměře 22,80 m<sup>2</sup>, pokoj o výměře 11,70 m<sup>2</sup>, kotelna o výměře 12,00 m<sup>2</sup>, sklep o výměře 5,40 m<sup>2</sup>. Podlahová plocha činí 127,76 m<sup>2</sup>. Podlahová plocha vč. příslušenství činí 133,16 m<sup>2</sup>.

Vnitřní omítky: vápenocementové, štukové. Jsou zde zdvojená dřevěná okna. Obytné prostory jsou orientovány na jihozápad. Vybavení koupelny tvoří klasická vana, umyvadlo a WC je vybaveno klasickou toaletou. Vnitřní dveře jsou dýhované plně, dýhované prosklené, mají ocelové zárubně a vchodové dveře jsou dřevěné. Vybavení kuchyně: kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, plynový sporák. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

V obytných místnostech je podlaha řešena: koberce, lino, v kuchyni je laminátová plovoucí podlaha, koupelna má na podlaze keramickou dlažbu a v chodbě je keramická dlažba. V ostatních místnostech je položena keramická dlažba.

Dalším vybavením domu je digestoř.

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V a dodávky zajišťuje rozvodná síť elektrického proudu. Do objektu je zaveden vodovod, odpady jsou svedeny do jímky a rozvod zemního plynu není připojen. Řešení vytápění v domě: elektrokotel, kotel na tuhá paliva a topná tělesa tvoří závěsné radiátory. V domě je pro ohřev vody instalován bojler.

Stěny jsou bez vad, střecha je bez vad, okna v objektu jsou bez vad, podlahy jsou bez vad, vybavení v domě je zastaralé a v objektu jsou rozvody bez vad. Stav rodinného domu je dobrý.

Na pozemku jsou ovocné dřeviny a plot pozemku tvoří částečně pletivo do ocelových sloupků, dřevěný plot, v uliční části zděný plot z KB bloků. Sklon pozemku je rovinatý. K objektu je bezproblémový přístup po zpevněné obecní cestě. Je zde možnost parkování na vlastním pozemku. Součástí jsou tyto venkovní stavby: zděná dílna s pultovou střechou o zastavěné ploše 85 m<sup>2</sup>, dřevníky a kolny o celkové zastavěné ploše 99 m<sup>2</sup>. Součástí ocenění je pozemek p.č. 1602, který však netvoří funkční celek s ostatními pozemky. Na uvedeném pozemku se částečně nachází stavba, která nebyla zpřístupněna a je za oplocením. Vzhledem je zemědělského charakteru (zděná stodola) a je v užívání jiného majitele. K uvedené stavbě je vedeno řízení ZDR-484/2018 pro nesoulad se skutečným stavem - nezapsaná stavba.

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

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

V místě je pouze zastávka autobusových spojů.

Jsou zde bezproblémové vztahy - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu a v okolí domu není zvýšená kriminalita - zločiny jsou zde výjimečné.

Na oceňované nemovitosti vážne **věcné břemeno užívání a věcné břemeno bytu**

pro Mocová Božena, Chcebuz 39, 41173 Štětí

<b>Tabulkový popis</b>		
<b>Popis rodinného domu</b>	Typ rodinného domu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	2
	Podsklepení	částečné
	Podkroví	ano
	Půda	ano
	Dům byl postaven v roce	1974
	Zdroj informace o době výstavby	dle kolaudačního rozhodnutí
	Rozsah rekonstrukce domu	
	Základy	betonové izolované
	Konstrukce	cihlová
	Stropy	železobetonové monolitické
	Tloušťka stěn	35 cm
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	eternitové šablony
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	břizolitové
	Vnitřní omítky	vápenocementové, štukové
	Typ oken v domě	dřevěná zdvojená
Orientace oken obytných místností	jihozápad	

Koupelna(y)	klasická vana, umyvadlo		
Toaleta(y)	klasická toaleta		
Vstupní dveře	dřevěné		
Typ zárubní	ocelové		
Vnitřní dveře	dýhované plné, dýhované prosklené		
Osvětlovací technika	lustry		
Kuchyně	kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, plynový sporák		
Dispozice RD	4+1		
Popis místností a rozměry v m <sup>2</sup>	Pokoj	Obývací pokoj	24,96 m <sup>2</sup>
	Kuchyně	Kuchyně	14,70 m <sup>2</sup>
	Koupelna, WC	Koupelna	4,20 m <sup>2</sup>
	Pokoj	Ložnice	16,80 m <sup>2</sup>
	Ostatní prostory	Chodba	9,50 m <sup>2</sup>
	Ostatní prostory	Schodiště	5,70 m <sup>2</sup>
	Ostatní prostory	Chodba	5,40 m <sup>2</sup>
	Pokoj	Pokoj	22,80 m <sup>2</sup>
	Pokoj	Pokoj	11,70 m <sup>2</sup>
	Ostatní prostory	Kotelna	12,00 m <sup>2</sup>
	Podlahová plocha		127,76 m <sup>2</sup>
	Příslušenství	Sklep	5,40 m <sup>2</sup>
	Podlahová plocha vč. příslušenství		133,16 m <sup>2</sup>
Elektřina	230V a 400V		
Vodovod	vodovod		
Svod splašek	jímka		
Plynovod	ne		
Řešení vytápění v domě	elektrokotel, kotel na tuhá paliva		
Topná tělesa	závěsné radiátory		
Řešení ohřevu vody	bojler		
Podlahy v domě	místnosti: koberce, lino kuchyně: laminátová plovoucí podlaha koupelna, WC: keramická dlažba chodba: keramická dlažba ostatní: keramická dlažba		
Popis stavu rodinného domu	dobrý		
Vady rodinného domu	rozvody: bez vad vybavení: zastaralý prvek podlahy: bez vad okna: bez vad střecha: bez vad zdívo: bez vad		

<b>Popis pozemku</b>	Trvalé porosty	ovocné dřeviny
	Venkovní stavby	zděná dílna s pultovou střechou o zastavěné ploše 85 m <sup>2</sup> , dřevníky a kolny o celkové zastavěné ploše 99 m <sup>2</sup>
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků, dřevěný plot, zděný plot
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
<b>Popis okolí</b>	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí obce
	Vybavenost	nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu, soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem, v místě 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	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu, v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
<b>Věcná břemena</b>	věcné břemeno užívání	
<b>Další informace</b>	Věcné břemeno bytu a věcné břemeno užívání pro Mocová Božena, Chcebuz 39, 41173 Štětí	

## **8. Metoda ocenění**

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 12.11.2019 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. 1:

„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 věci a určí se porovnáním.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových.

## B. ZNALECKÝ POSUDEK

### I) Ocenění srovnávací metodou

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

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

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

#### Rodinný dům č.p. 39, obec Štětí

Rodinný dům Chcebuz č.p. 39 obec Štětí					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Štětí, okres Litoměřice	127.76 m <sup>2</sup> , 4+1, podsklepený: částečné	Dobrý	1634 m <sup>2</sup>	Viz popis
1	Snědovice, okres Litoměřice	120 m <sup>2</sup> , Patrový	Velmi dobrý	1509 m <sup>2</sup>	Dům prošel v roce 1970 rekonstrukcí, kdy se dělalo etážové topení, přičemž v roce 2000 byl pořízen nový kotel. V témže roce došlo k další rekonstrukci vody, elektřiny a podlah v domě. Na zahradě je dále umístěna stavba o celkové velikosti cca 85m <sup>2</sup> , ve které jsou bývalé chlévy a dílna. Přístřešky na dřevo či uhlí, popřípadě na uskladnění věcí je umístěn mezi domem a stodolou. Na zahradě je dále několik ovocných stromů a studna.
2	Cihelná, Štětí, okres Litoměřice	150 m <sup>2</sup> , Patrový	Před rekonstrukcí	306 m <sup>2</sup>	Odhadované stáří domu je kolem 100 let a je postaven ze smíšeného zdiva (kámen, cihla). Zastavěná plocha domu a přístaveb je 130 m <sup>2</sup> . Dům je určený k rekonstrukci. Dispozice domu je 5+1. Topení bylo pouze lokální. Dům je podsklepený.
3	9. května, Štětí, okres Litoměřice	108 m <sup>2</sup> , Patrový	Před rekonstrukcí	481 m <sup>2</sup>	Dispozice domu je v současné době 3+1 Odhadované stáří domu je z 20tých let, přestavba a modernizace domu proběhla v 60tých letech. V přízemí nalezneme verandu, sociální zařízení, kuchyň, obývací pokoj a ložnici. Dále se zde nachází vstup do sklepa a schodiště do patra. Podlaha v přízemí je betonová s PVC. Konstrukce domu je cihlová. Okna v celém domě jsou dřevěná dvojí. Komín je v domě jeden. Dům je napojený na vodovod, kanalizaci a dálkové vytápění s ohřevem vody. Na zahradě se nachází vedlejší stavby - kůlna a také další sklepní prostor.
4	Horní Počaply, okres Mělník	136 m <sup>2</sup> , Patrový	Dobrý	1497 m <sup>2</sup>	Dům se nachází v centru obce na tichém a klidném místě, daleko od hlavní silnice. V domě se nacházejí dvě bytové jednotky 3+1 a 1+1 s oddělenými vchody. V 1.NP je obývací pokoj, kuchyň, koupelna, toaleta, šatna, v 2.NP se nachází dva pokoje. Byt 1+1 je složen z pokoje, kuchyně, koupelny, toalety, menší šatny. Dům je napojen na vodovodní řád, má vlastní studnu, vytápění domu je pomocí horkovodu z nedaleké elektrárny Mělník, napojení na kanalizaci je samozřejmostí. Na zahradě u domu se nachází prostorná dílna.
5	Horova, Štětí, okres Litoměřice	95 m <sup>2</sup> , Patrový	Po rekonstrukci	726 m <sup>2</sup>	Nemovitost je po částečné rekonstrukci včetně topení, střechy, fasády a plastových oken. Velká udržovaná zahrada se zděnou kůlnou, skleníky a zasklenou terasou poskytuje dostatek prostoru pro relaxaci a odpočinek. Ke garáži s dílnou přiléhají další suterénní prostory využívané jako technické zázemí.



č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> užité plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	21.666,67 Kč	Nepoužit	21.666,67 Kč	1.00	1.00	1.15	0.99	1.00	1.30	1.4801	14.638,65 Kč
2	12.333,33 Kč	Nepoužit	12.333,33 Kč	1.15	0.99	0.90	0.70	0.95	1.30	0.8858	13.923,39 Kč
3	20.833,33 Kč	0.9	18.750,00 Kč	1.15	1.01	0.99	0.80	0.95	1.30	1.1361	16.503,83 Kč
4	24.264,71 Kč	0.9	21.838,24 Kč	1.00	1.00	1.05	0.96	1.00	1.30	1.3104	16.665,32 Kč
5	29.842,11 Kč	0.9	26.857,89 Kč	1.15	1.02	1.15	0.90	1.05	1.30	1.6572	16.206,79 Kč
<b>Celkem průměr</b>											15.587,60 Kč
<b>Minimum</b>											13.923,39 Kč
<b>Maximum</b>											16.665,32 Kč
<b>Směrodatná odchylka - s</b>											1.230,29 Kč
<b>Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s</b>											14.357,31 Kč
<b>Pravděpodobná horní hranice - průměr + s</b>											16.817,89 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu z blízkého okolí.  
V koeficientu K6 bylo přihlédnuto k aktivnímu věcnému břemenu užívání a bytu pro paní Boženu Mocovou.

#### Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

15.587,60 Kč/m<sup>2</sup>

\*

127,76 m<sup>2</sup>

= 1.991.471 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

**1.991.000,-- Kč**

## II) Ocenění dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Rodinný dům Chcebuz č.p. 39 obec Štětí					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
<b>Oceňovaný objekt</b>	Štětí, okres Litoměřice	127.76 m <sup>2</sup> , 4+1, podsklepený: částečné	Dobrý	1634 m <sup>2</sup>	Viz popis
<b>1</b>	Snědovice, okres Litoměřice	120 m <sup>2</sup> , Patrový	Velmi dobrý	1509 m <sup>2</sup>	Dům prošel v roce 1970 rekonstrukcí, kdy se dělalo etážové topení, přičemž v roce 2000 byl pořízen nový kotel. V témže roce došlo k další rekonstrukci vody, elektřiny a podlah v domě. Na zahradě je dále umístěna stavba o celkové velikosti cca 85m <sup>2</sup> , ve které jsou bývalé chlévy a dílna. Přístřešky na dřevo či uhlí, popřípadě na uskladnění věcí je umístěn mezi domem a stodolou. Na zahradě je dále několik ovocných stromů a studna.
<b>2</b>	Čihelná, Štětí, okres Litoměřice	150 m <sup>2</sup> , Patrový	Před rekonstrukcí	306 m <sup>2</sup>	Odhadované stáří domu je kolem 100 let a je postaven ze smíšeného zdiva (kámen, cihla). Zastavěná plocha domu a přístaveb je 130 m <sup>2</sup> . Dům je určený k rekonstrukci. Dispozice domu je 5+1. Topení bylo pouze lokální. Dům je podsklepený.
<b>3</b>	9. května, Štětí, okres Litoměřice	108 m <sup>2</sup> , Patrový	Před rekonstrukcí	481 m <sup>2</sup>	Dispozice domu je v současné době 3+1 Odhadované stáří domu je z 20tých let, přestavba a modernizace domu proběhla v 60tých letech. V přízemí nalezneme verandu, sociální zařízení, kuchyň, obývací pokoj a ložnici. Dále se zde nachází vstup do sklepa a schodiště do patra. Podlaha v přízemí je betonová s PVC. Konstrukce domu je cihlová. Okna v celém domě jsou dřevěná dvojitá. Komín je v domě jeden. Dům je napojený na vodovod, kanalizaci a dálkové vytápění s ohřevem vody. Na zahradě se nachází vedlejší stavby - kůlna a také další sklepní prostor.
<b>4</b>	Horní Počaply, okres Mělník	136 m <sup>2</sup> , Patrový	Dobrý	1497 m <sup>2</sup>	Dům se nachází v centru obce na tichém a klidném místě, daleko od hlavní silnice. V domě se nacházejí dvě bytové jednotky 3+1 a 1+1 s oddělenými vchody. V 1.NP je obývací pokoj, kuchyň, koupelna, toaleta, šatna, v 2.NP se nachází dva pokoje. Byt 1+1 je složen z pokoje, kuchyně, koupelny, toalety, menší šatny. Dům je napojen na vodovodní řád, má vlastní studnu, vytápění domu je pomocí horkovodu z nedaleké elektrárny Mělník, napojení na kanalizaci je samozřejmostí. Na zahradě u domu se nachází prostorná dílna.
<b>5</b>	Horova, Štětí, okres Litoměřice	95 m <sup>2</sup> , Patrový	Po rekonstrukci	726 m <sup>2</sup>	Nemovitost je po částečné rekonstrukci včetně topení, střechy, fasády a plastových oken. Velká udržovaná zahrada se zděnou kůlnou, skleníky a zasklenou terasou poskytuje dostatek prostoru pro relaxaci a odpočinek. Ke garáži s dílnou přiléhají další suterénní prostory využívané jako technické zázemí.

## Výpočet relace dle čl. 8 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

### Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	21.666,67	-	21.666,67
2	12.333,33	-	12.333,33
3	20.833,33	0,90	18.750,00
4	24.264,71	0,90	21.838,24
5	29.842,11	0,90	26.857,89
Maximální hodnota		26.857,89	(případ č.5)
Minimální hodnota		12.333,33	(případ č.2)
Relace min vs. max hodnoty		2,1777	(relace nesmí být větší než 2)
Aritmetický průměr		20.289,23	
Odchylka max hodnoty od průměru		6.568,66	
Odchylka min hodnoty od průměru		7.955,90	
Bude vyřazena min hodnota (případ č.2)			

### Výpočet relace č.2

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	21.666,67	-	21.666,67
2	12.333,33	-	12.333,33
3	20.833,33	0,90	18.750,00
4	24.264,71	0,90	21.838,24
5	29.842,11	0,90	26.857,89
Maximální hodnota		26.857,89	(případ č.5)
Minimální hodnota		18.750,00	(případ č.3)
Relace min vs. max hodnoty		1,4324	OK
Aritmetický průměr		22.278,20	

## II. a) Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Rodinný dům Chcebuz č.p. 39 obec Štětí						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
<b>Oceňovaný objekt</b>	Štětí, okres Litoměřice	127.76 m <sup>2</sup> , 4+1, podsklepený: částečné	Dobrý	1634 m <sup>2</sup>	Viz popis	X
1	Snědovice, okres Litoměřice	120 m <sup>2</sup> , Patrový	Velmi dobrý	1509 m <sup>2</sup>	Dům prošel v roce 1970 rekonstrukcí, kdy se dělalo etážové topení, přičemž v roce 2000 byl pořízen nový kotel. V témže roce došlo k další rekonstrukci vody, elektřiny a podlah v domě. Na zahradě je dále umístěna stavba o celkové velikosti cca 85m <sup>2</sup> , ve které jsou bývalé chlévy a dílna. Prístřešky na dřevo či uhlí, popřípadě na uskladnění věcí je umístěn mezi domem a stodolou. Na zahradě je dále několik ovocných stromů a studna.	2
2	Cihelná, Štětí, okres Litoměřice	150 m <sup>2</sup> , Patrový	Před rekonstrukcí	306 m <sup>2</sup>	Odhadovaně stáří domu je kolem 100 let a je postaven ze smíšeného zdiva (kámen, cihla). Zastavěná plocha domu a přístaveb je 130 m <sup>2</sup> . Dům je určený k rekonstrukci. Dispozice domu je 5+1. Topení bylo pouze lokální. Dům je podsklepený.	1
3	9. května, Štětí, okres Litoměřice	108 m <sup>2</sup> , Patrový	Před rekonstrukcí	481 m <sup>2</sup>	Dispozice domu je v současné době 3+1 Odhadovaně stáří domu je z 20tých let, přestavba a modernizace domu proběhla v 60tých letech. V přízemí nalezneme verandu, sociální zařízení, kuchyň, obývací pokoj a ložnici. Dále se zde nachází vstup do sklepa a schodiště do patra. Podlaha v přízemí je betonová s PVC. Konstrukce domu je cihlová. Okna v celém domě jsou dřevěná dvojitá. Komín je v domě jeden. Dům je napojený na vodovod, kanalizaci a dálkové vytápění s ohřevem vody. Na zahradě se nachází vedlejší stavby - kůlna a také další sklepní prostor.	2
4	Horní Počaply, okres Mělník	136 m <sup>2</sup> , Patrový	Dobrý	1497 m <sup>2</sup>	Dům se nachází v centru obce na tichém a klidném místě, daleko od hlavní silnice. V domě se nacházejí dvě bytové jednotky 3+1 a 1+1 s oddělenými vchody. V 1.NP je obývací pokoj, kuchyň, koupelna, toaleta, šatna, v 2.NP se nachází dva pokoje. Byt 1+1 je složen z pokoje, kuchyně, koupelny, toalety, menší šatny. Dům je napojen na vodovodní řád, má vlastní studnu, vytápění domu je pomocí horkovodu z nedaleké elektrárny Mělník, napojení na kanalizaci je samozřejmostí. Na zahradě u domu se nachází prostorná dílna.	3
5	Horova, Štětí, okres Litoměřice	95 m <sup>2</sup> , Patrový	Po rekonstrukci	726 m <sup>2</sup>	Nemovitost je po částečné rekonstrukci včetně topení, střechy, fasády a plastových oken. Velká udržovaná zahrada se zděnou kůlnou, skleníky a zasklenou terasou poskytuje dostatek prostoru pro relaxaci a odpočinek. Ke garáži s dílnou přiléhají další suterénní prostory využívané jako technické zázemí.	1

## Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	21.666,67	-	21.666,67	2	43.333,34
2	<del>12.333,33</del>	-	<del>12.333,33</del>	1	<del>12.333,33</del>
3	20.833,33	0,90	18.750,00	2	37.500,00
4	24.264,71	0,90	21.838,24	3	65.514,72
5	29.842,11	0,90	26.857,89	1	26.857,89
Mezisoučet				8	173.205,95
<u>Celkem</u>					<u>21.650,74</u>

**Základní cena: 21.650,74 Kč/m<sup>2</sup>**

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$21.650,74 * 0,7000 = 15.155,52 \text{ Kč/m}^2$$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k věcnému břemenu užívání a bytu ponížena o povolených 30% a je tak

**15.155,52 Kč/m<sup>2</sup>**

**\* 127,76 m<sup>2</sup>**

**= 1.936.269,24 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

**1.940.000,-- Kč**

## **C. REKAPITULACE:**

I. Výsledek dle srovnávací metody

**1.991.000,-- Kč**

II. Výsledek dle metodiky ÚZSVM

**1.940.000,-- Kč**

## **ZÁVĚR:**

**Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na**

**1.991.000 Kč**

Slovy: jedenmiliondevětsetdevadesátjedentisíc korun

### **Vypracoval:**

XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav, Ing. Aleš Novák  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
Tel.: +420737858334  
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 14.11.2019

## **D. Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 9909-2373/2019 znaleckého deníku. Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

## E. Přílohy

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

14. 11. 2019

informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitostí

#### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">st. 7241</a>
Obec:	<a href="#">Štětí / 655709</a>
Katastrální území:	<a href="#">Chcebuz (650790)</a>
Číslo LV:	<a href="#">269</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	766
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitosti
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	<a href="#">19_39</a>



#### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Mocová Hana, Chcebuz 39, 41173 Štětí	

#### Způsob ochrany nemovitosti

Název
chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna

#### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

#### Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)
Věcné břemeno užívání
Zastavní právo smluvní

#### Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Mocová Hana
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti získán cenový údaj

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 14.11.2019 16:00:02

© 2004 - 2019 [Český úřad zeměměřičský a katastrální](#) - Pod záštitou [180018 Kobylnice 18211 Praha 9](#)  
Podání údajů katastrálním úřadům a pracovním zastřeje přímo na [jich e-mailovou](#)

Verze aplikace: 5.5.6 build 0

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">11/195</a>
Obec:	<a href="#">Štětí (550709)</a>
Katastrální území:	<a href="#">Chcebuz (550709)</a>
Číslo LV:	269
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	18
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitosti
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	<a href="#">Č. n. 39</a>



## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Mocová Hana, Chcebuz 39, 41173 Štětí	

## Způsob ochrany nemovitosti

Název	chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
-------	--

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Typ	Věcné břemeno užívání
	Zástavní právo smluvní

## Jiné zápisy

Typ	Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
	Zahájení exekuce - Mocová Hana
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj	

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad, okr. Ústecký kraj, Katastrální úřadový územní ústav](#).

Zobrazované údaje mají informativní charakter. Platnost k 14.11.2019 18:00:00.



## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">1212/7</a>
Obec:	<a href="#">Štětí (565709)</a>
Katastrální území:	<a href="#">Chcebuz (650790)</a>
Číslo LV:	<a href="#">269</a>
Vyměra [m <sup>2</sup> ]:	628
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitosti
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Mocová Hana, Chcebuz 39, 41173 Štětí	

## Způsob ochrany nemovitosti

Název
chráněná krajinná oblast - II-IV zóna
zemědělský půdní fond

## Seznam BPEJ

BPEJ	Vyměra
<a href="#">21000</a>	628

## Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno užívání
Zástavní právo smluvní

## Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Mocová Hana

Různé, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsan cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Štětí a okolí](#), [Katastrální pracoviště Litoměřice](#).

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 14. 11. 2019 18:00:00.

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">1214/2</a>
Obec:	<a href="#">Štětí (565709)</a>
Katastrální území:	<a href="#">Chcebuz (650780)</a>
Číslo LV:	<a href="#">269</a>
Vyměra [m <sup>2</sup> ]:	222
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitosti
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Mocová Hana, Chcebuz 39, 41173 Štětí	

## Způsob ochrany nemovitosti

Název
chráněná krajinná oblast - II-IV zóna
zemědělský půdní fond

## Seznam BPEJ

BPEJ	Vyměra
<a href="#">21000</a>	222

## Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)
Věcné břemeno užívání
Zástavní právo smluvní

## Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Mocová Hana

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 14. 11. 2019 18:00:00.

© 2004 - 2019 [Český úřad nemovitostí a státní úřad](#) | [Doklad č. 13300](#) | [Podání určité](#)

Verze aplikace: 5.5.5 build 0

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">1602</a>
Obec:	<a href="#">Štětí 19657001</a>
Katastrální území:	<a href="#">Chrabuz (650730)</a>
Číslo LV:	<a href="#">262</a>
Vyměra [m <sup>2</sup> ]:	525
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitosti
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	neplodná půda
Druh pozemku:	ostatní plocha



## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Mocová Hana, Chcebuz 39, 41173 Štětí	

## Nesoulady

Popis	Rozsah
Nesoulad se skutečným stavem - nezapsaná stavba <a href="#">ZDR-484/2018</a>	

## Způsob ochrany nemovitosti

Název
chráněná krajinná oblast - II - IV zóna

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno užívání
Zastavní právo smluvní

## Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Mocová Hana

[Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj](#)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitosti ČR vykonává [Katastrální pracoviště Litoměřice](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 14.11.2019 16:00:00

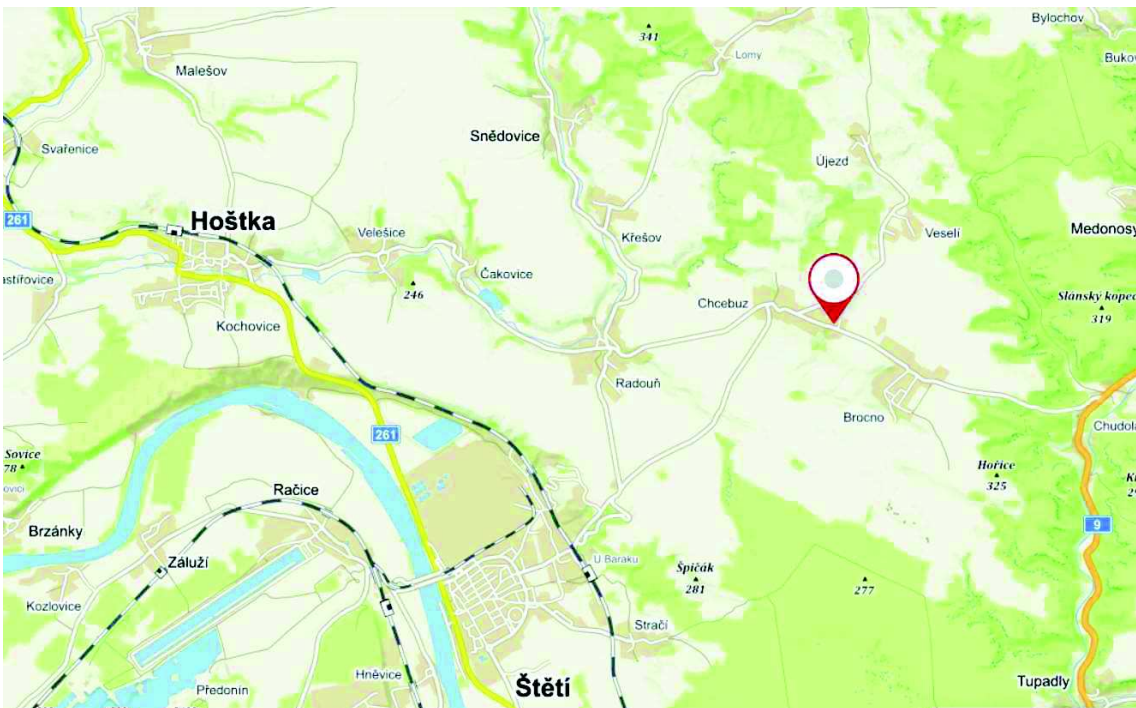
© 2004 - 2019 [Česká úřadová společnost za katastrální úřad](#) | [Podpora aplikací](#) | [Kontakt](#) | [18777 Důvěra](#)  
 Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [www.cuzk.cz](#)

Verze aplikace: 5.55 build 0





Přehledová mapa



# Zpráva o riziku povodně



## Zpráva o nebezpečí povodně



Adresa

Kraj: Ústecký kraj  
Okres: Lutoměřsko  
Obec - část obce: Štáří - Dřetbuz

Ulice, čp./č.o.: 39  
PSČ: 41173

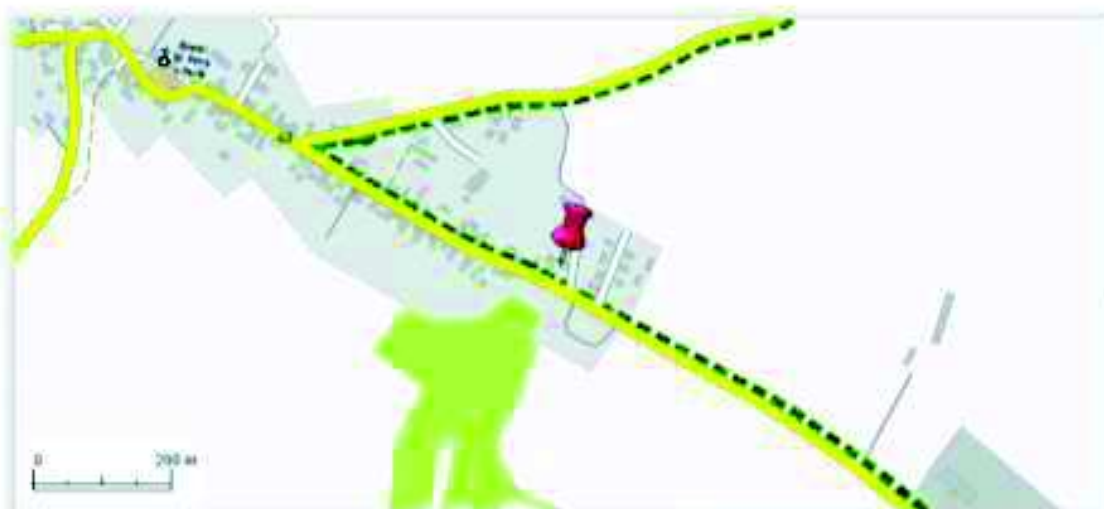
### Riziková zóna pro vybranou adresu

**Zóna 1**

zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/záplavy

### Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: 736012 Y: 999666  
Souřadnice GPS: N: 50°28'55,06" E: 14°25'58,33"  
Kód adresy: 16670149 (dle registru RUDAN)  
Přesnost: adresa byla zaměřena s přesností na stavební objekt



Copyright © 2010 Central European Data Agency, a. s.

### Vysvětlivky pojmů

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 typy povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodně:

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

Souřadnice S-JTSK (systém jednotné trigonometrické sítě katastrální) - geodetický souřadnicový systém používaný v ČR  
Kód adresy - předává kód adresního místa dle registru RUDAN

poskytovatel služby: Intermap Technologies, s.r.o. Více informací na [www.intermap.cz](http://www.intermap.cz)

**INTERMAP**

Tato aplikace a všechna zobrazená data jsou poskytnuta s výhradou bezplatného užívání. Všechna práva vyhrazena. Provozovatel: Intermap Technologies, s.r.o. Všechna práva vyhrazena. Provozovatel: Intermap Technologies, s.r.o. Všechna práva vyhrazena. Provozovatel: Intermap Technologies, s.r.o. Všechna práva vyhrazena.



## Pořízená fotodokumentace











## Srovnávané nemovitosti

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace



**Prodej, Rodinný dům, 120 m<sup>2</sup>,  
Snědovice, okres Litoměřice**

**Celková cena: 2.600.000 Kč**

**Adresa: Snědovice, okres Litoměřice**

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



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

Adresa	Snědovice, okres Litoměřice	Počet nadzemních podlaží	2
Cena dle kupní smlouvy	2 600 000 Kč	Stav objektu	Velmi dobrý
Kupní smlouva podepsaná dne	24.07.2019	Zastavěná plocha (m <sup>2</sup> )	98
Číslo řízení	V-6735/2019	Plocha užitná	120
Poznámka k ceně	2 600 000 Kč za nemovitost	Podlahová plocha	120
Konstrukce budovy	Smíšená	Plocha přidruženého pozemku	1509
Typ domu	Patrový	Elektřina	230V

#### Slovní popis

Naše společnost Vám zprostředkuje možný prodej velice dobře udržovaného domu 4+1 s velkou garáží, zahradou a stodolou v obci Snědovice. Dům pochází z roku cca 1935, je postavený částečně z kamene a cihel. Pod domem je sklep o velikosti cca 28m<sup>2</sup>,

přístupný z chodby, rozdělený na tři místnosti. V přízemí domu je prostorná garáž – 40m<sup>2</sup> s vjezdem na hlavní silnici opatřená vraty s automatickým pohonem. Je také přístupná z chodby domu. Dále je zde koupelna s wc a jeden pokoj o velikosti cca 15m<sup>2</sup>. Na chodbě je umístěn kotel na tuhá paliva, kterým je dům prostřednictvím etážového topení vytápěn. Do 2.NP vystoupáme po schodech s dřevěnými schodnicemi na prostornou chodbu, prosvětlenou velkým francouzským oknem. Z prostorné kuchyně – 14m<sup>2</sup>, která je vybavena sporákem s troubou a dřezem se dále vchází do obývacího pokoje o velikosti cca 25m<sup>2</sup>. V patře jsou dále dva pokoje o velikosti 11 a 17m<sup>2</sup>. Samostatná koupelna s vanou, wc a umyvadlem zakončuje výčet místností v 2.NP. K dispozici je dále prostorná půda o velikosti cca 90m<sup>2</sup>, na kterou se vchází schodištěm z 2.NP. Dům prošel v roce 1970 rekonstrukcí, kdy se dělalo etážové topení, přičemž v roce 2000 byl pořízen nový kotel. V témže roce došlo k další rekonstrukci vody, elektřiny a podlah v domě. Na zahradě je dále umístěna stavba o celkové velikosti cca 85m<sup>2</sup>, ve které jsou bývalé chlévy a dílna. Přístřešky na dřevo či uhlí, popřípadě na uskladnění věcí je umístěn mezi domem a stodolou. Na zahradě je dále několik ovocných stromů a studna. Na zahradu je možný vjezd samostatnou bránou z hlavní ulice. V obci je menší obchod, pošta a obecní úřad, vše kousek od domu. Spojení do Štětí, které je vzdáleno 8km, či do Litoměřic zajišťuje Autobusová doprava. Autem trvá cesta do Štětí cca 10 minut. Jedná se klidnou lokalitu. V místě je zámek, jehož počátek byl v renesančním statku, který vznikl přestavbou původní tvrze. Dnes tu sídlí ústav sociální péče pro tělesně postižené dospělé. Ev. číslo: 624020.

#### 4. Fotodokumentace



## 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

#### 1. Identifikace

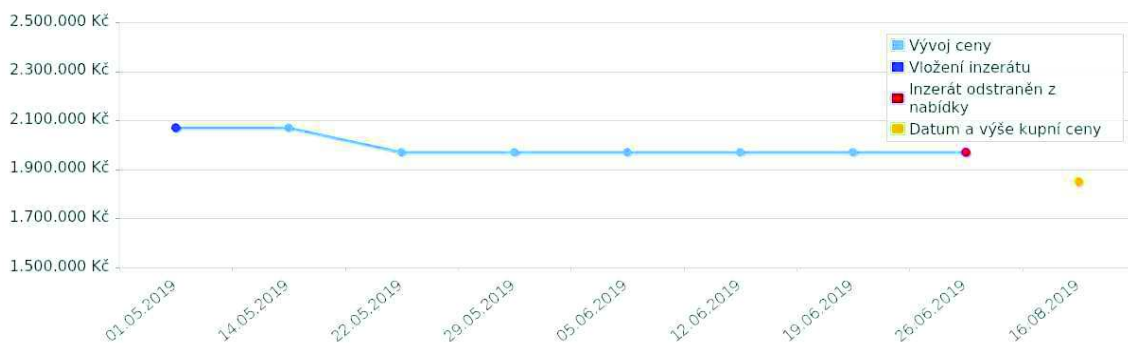


**Prodej, Rodinný dům, 150 m<sup>2</sup>, Cihelná, Štětí, okres Litoměřice**

**Celková cena: 1.850.000 Kč**

**Adresa: Cihelná, Štětí, okres Litoměřice**

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



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

<b>Adresa</b>	Cihelná, Štětí, okres Litoměřice	<b>Stav objektu</b>	Před rekonstrukcí
<b>Cena dle kupní smlouvy</b>	1 850 000 Kč	<b>Zastavěná plocha (m2)</b>	130
<b>Kupní smlouva podepsaná dne</b>	16.08.2019	<b>Plocha užitná</b>	150
<b>Číslo řízení</b>	V-7183/2019	<b>Podlahová plocha</b>	150
<b>Poznámka k ceně</b>	1 970 000 Kč za nemovitost	<b>Plocha přidruženého pozemku</b>	306
<b>Konstrukce budovy</b>	Smíšená	<b>Elektřina</b>	230V
<b>Typ domu</b>	Patrový	<b>Odpad</b>	Veřejná kanalizace
<b>Počet nadzemních podlaží</b>	3		

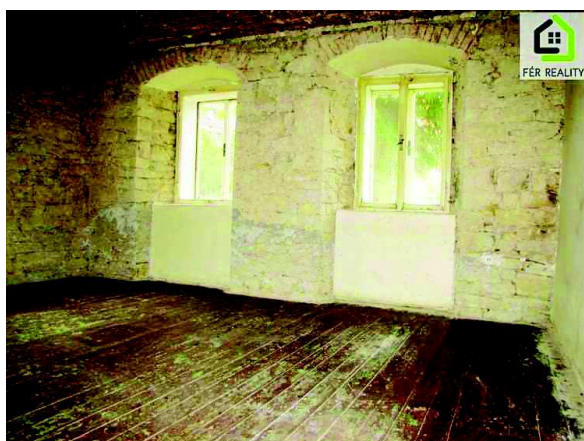
### Slovní popis

Realitní kancelář Fér reality Vám zprostředkuje možný prodej rodinného domu v obci Štětí. Odhadované stáří domu je kolem 100 let a je postaven ze smíšeného zdiva (kámen, cihla). Zastavěná plocha domu a přístaveb je 130 m<sup>2</sup>. Dům je určený k rekonstrukci a realizaci vlastních představ. Dispozice domu je 5+1. V přízemí domu najdeme vstupní předsíň, obývací pokoj, kuchyni, komoru a koupelnu. V patře domu najdeme další tři místnosti a vstup na půdu. Půda je velmi prostorná a je možné z ní vybudovat obytné podkroví. Současná obytná plocha činí 150 m<sup>2</sup>. Stropy jsou trámové, elektřina z větší části v hliníku. Rozvody vody jsou do domu přivedeny v plastu, po domě v oceli. Elektřina v domě je i 380 V. Okna jsou dvojitá, dřevěná. Střecha je šikmá s pálenou taškou. Do domu je přivedena kanalizace a obecní voda. Ohřev vody je v současné době zajištěn bojlerem. Topení bylo pouze lokální, doporučení je topení elektrokotlem, čerpadlem, či na tuhá paliva. Dům má dva komíny. Po domě jsou přípojky od Telecomu. Dům je podsklepený. Výhodou je funkční studna na vlastním pozemku s ruční pumpou. Odhadová hloubka je 5 m. Vedle domu najdeme zahrádku s třešní a z přední strany dvorek s vjezdem pro automobil. Ze strany domu se nachází přístavek, který je možný využít různorodě (kůlna, dílna, dřevník). Pro více informací kontaktujte makléřku.

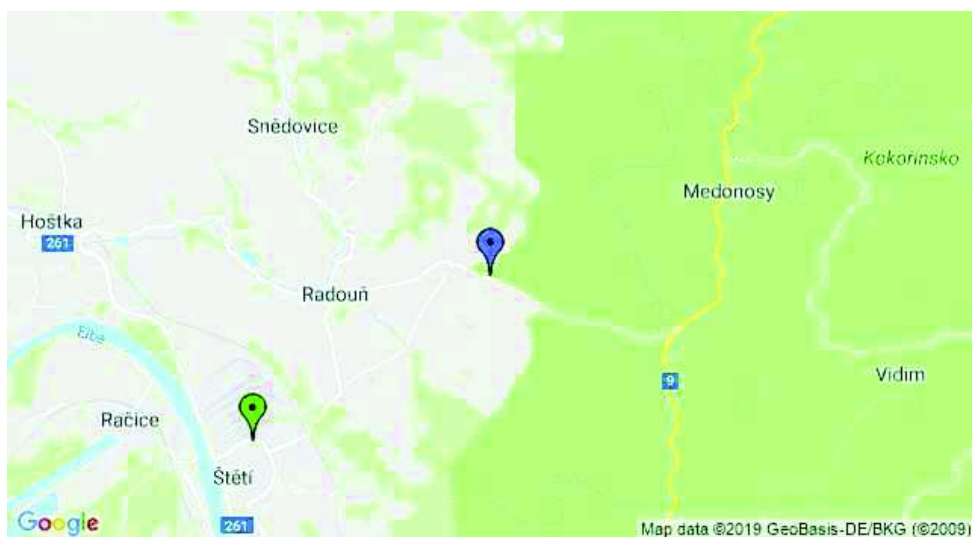
### 4. Fotodokumentace







## 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace

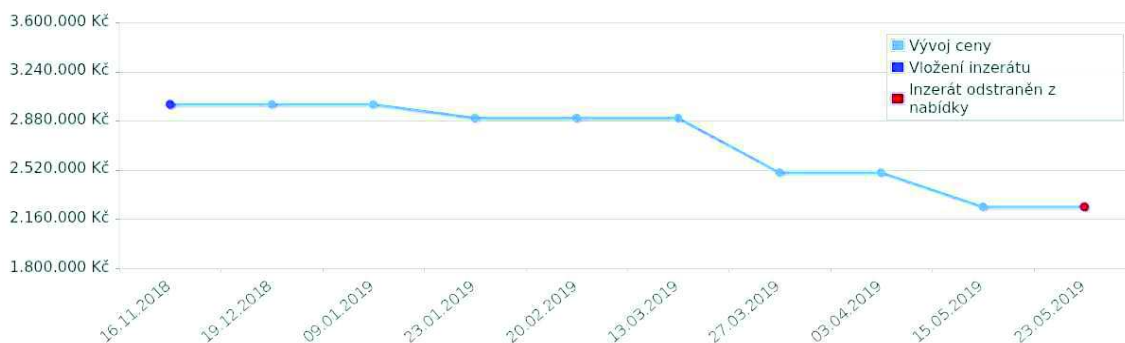


**Prodej, Rodinný dům, 108 m<sup>2</sup>, 9. května, Štětí, okres Litoměřice**

**Celková cena: 2.250.000 Kč**

**Adresa: 9. května, Štětí, okres Litoměřice**

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



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

<b>Adresa</b>	9. května, Štětí, okres Litoměřice	<b>Stav objektu</b>	Před rekonstrukcí
<b>Cena</b>	2 250 000 Kč	<b>Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>)</b>	285
<b>Poznámka k ceně</b>	2 250 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu	<b>Plocha užitná</b>	108
<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová	<b>Podlahová plocha</b>	108
<b>Typ domu</b>	Patrový	<b>Plocha přidruženého pozemku</b>	481
<b>Počet nadzemních podlaží</b>	2		

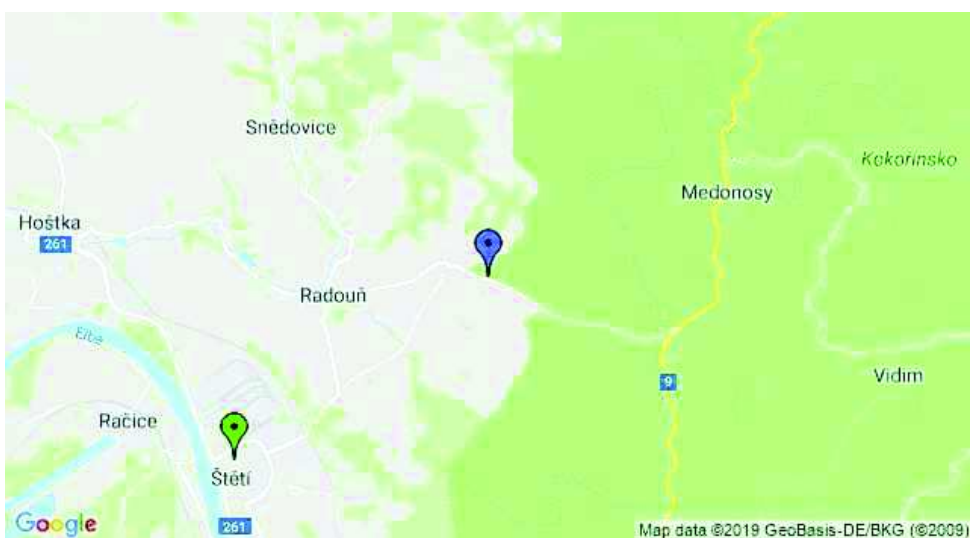
## Slovní popis

Realitní kancelář Fér reality Vám zprostředkuje možný prodej rodinného domu se zahradou v obci Štětí. Dům se nachází na lukrativním místě kousek od centra města. Dispozice domu je v současné době 3+1, ale skýtá možnost i přebudování na větší dispozici. Odhadované stáří domu je z 20tých let, přestavba a modernizace domu proběhla v 60tých letech. V přízemí nalezneme verandu, sociální zařízení, kuchyň, obývací pokoj a ložnici. Dále se zde nachází vstup do sklepa a schodiště do patra. Podlaha v přízemí je betonová s PVC. Konstrukce domu je cihlová. V patře domu se nachází samostatný pokoj a dvě části neobydlené půdy. Okna v celém domě jsou dřevěná dvojitá. Komín je v domě jeden. Dům je napojený na vodovod, kanalizaci a dálkové vytápění s ohřevem vody. Na zahradě se nachází vedlejší stavby - kůlna a také další sklepní prostor. Předností je studna s nevyčerpatelným zdrojem užitkové vody, která je na zahradě. Nemovitost je vhodná, jak pro rodinné bydlení, tak i pro investory, kteří by mohli dům rozdělit na dvě bytové jednotky a pronajímat je. V těsné blízkosti domu nalezneme veškerou občanskou vybavenost - škola, školka, obchody, autobus, pošta, lékař a jiné služby. V případě zájmu o prohlídku kontaktujte prosím makléřku nemovitosti. Rádi vám pomůžeme zdarma se zprostředkováním financování.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

### 1. Identifikace

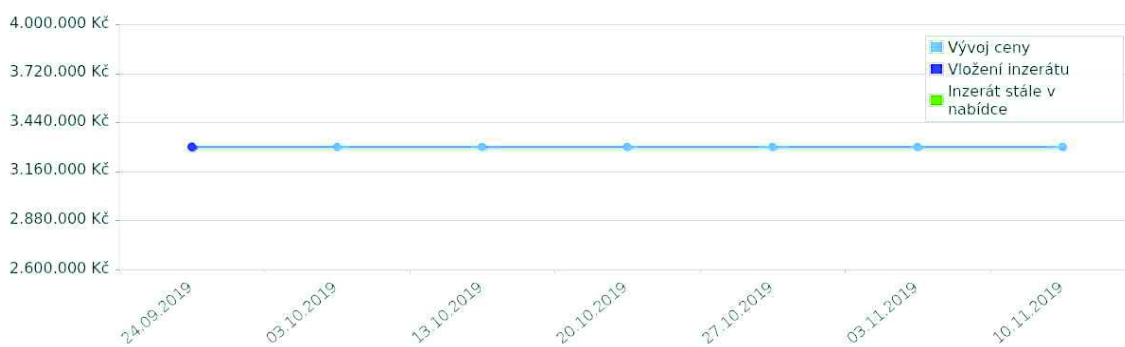


**Prodej, Rodinný dům, 136 m<sup>2</sup>, Horní Počaply, okres Mělník**

**Celková cena: 3.300.000 Kč**

**Adresa: Horní Počaply, okres Mělník**

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



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

<b>Adresa</b>	Horní Počaply, okres Mělník	<b>Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>)</b>	105
<b>Cena</b>	3 300 000 Kč	<b>Plocha užitná</b>	136
<b>Poznámka k ceně</b>	3 300 000 Kč za nemovitost	<b>Plocha přidruženého pozemku</b>	1497
<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová	<b>Elektřina</b>	230V
<b>Typ domu</b>	Patrový	<b>Odpad</b>	Veřejná kanalizace
<b>Počet nadzemních podlaží</b>	2	<b>Topení</b>	Ústřední dálkové
<b>Stav objektu</b>	Dobry		

### Slovní popis

V zastoupení majitele Vám nabízíme prodej rodinného domu v obci Horní Počaply. Dům se nachází v centru obce na tichém a klidném místě, daleko od hlavní silnice. V domě se nacházejí dvě bytové jednotky 3+1 a 1+1 s oddělenými vchody. V 1.NP je obývací pokoj, kuchyň, koupelna, toaleta, šatna, v 2.NP se nachází dva pokoje. Byt 1+1

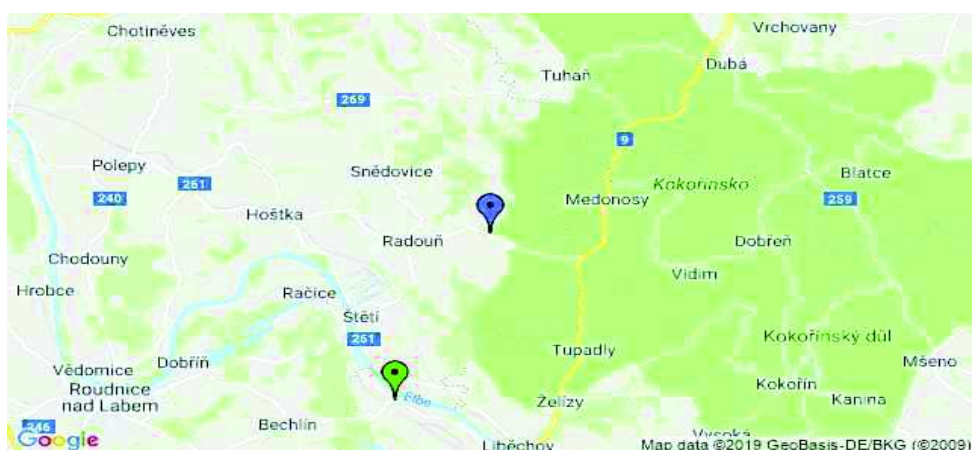


je složen z pokoje, kuchyně, koupelny, toalety, menší šatny. Dům je napojen na vodovodní řád, má vlastní studnu, vytápění domu je pomocí horkovodu z nedaleké elektrárny Mělník, napojení na kanalizaci je samozřejmostí. Na zahradě u domu se nachází prostorná dílna. V případě zájmu o prohlídku zkontaktujte makléřku nabídky.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

### 1. Identifikace



**Prodej, Rodinný dům, 95 m<sup>2</sup>, Horova, Štětí, okres Litoměřice**

**Celková cena: 2.835.000 Kč**

**Adresa: Horova, Štětí, okres Litoměřice**

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



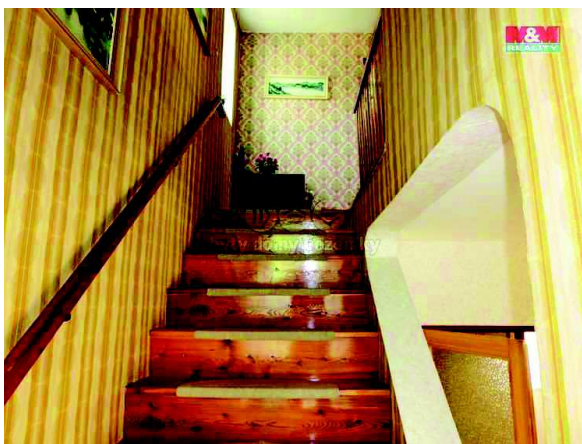
### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

<b>Adresa</b>	Horova, Štětí, okres Litoměřice	<b>Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>)</b>	104
<b>Cena</b>	2 835 000 Kč	<b>Plocha užitná</b>	150
<b>Poznámka k ceně</b>	2 835 000 Kč za nemovitost, včetně provize	<b>Podlahová plocha</b>	95
<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová	<b>Plocha přidruženého pozemku</b>	726
<b>Typ domu</b>	Patrový	<b>Umístění objektu</b>	Klidná část obce
<b>Stav objektu</b>	Po rekonstrukci		

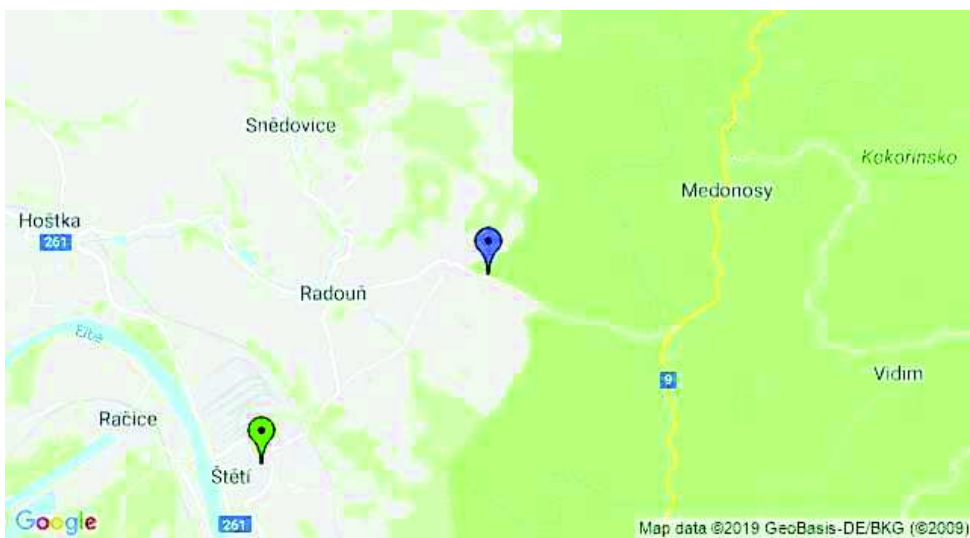
### Slovní popis

Prodej udržovaného rodinného domu v klidné čtvrti. Nemovitost je po částečné rekonstrukci včetně topení, střechy, fasády a plastových oken. Velká udržovaná zahrada se zděnou kůlnou, skleníky a zasklenou terasou poskytuje dostatek prostoru pro relaxaci a odpočinek. Ke garáži s dílnou přiléhají další suterénní prostory využívané jako technické zázemí. Dům lze okamžitě užívat. Možno financovat hypotečním úvěrem.

## 4. Fotodokumentace



## 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost