

# ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 007467/2024

<b>Zadavatel znaleckého posudku:</b>	Tomko a partneři v.o.s., insolvenční správce dlužníka Matěje Kovaříče Útlá 69, 405 02 Děčín XXV-Chmelnice
<b>Číslo jednací:</b>	KSUL 44 INS 7072/2023
<b>Účel znaleckého posudku:</b>	Ocenění nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení
<b>Obor, odvětví, specializace:</b>	Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti
<b>Adresa předmětu ocenění:</b>	Děčín XIV-Dolní Žleb č.p. 65, Děčín, okres Děčín
<b>Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:</b>	05.02.2024
<b>Zpracováno ke dni:</b>	05.02.2024
<b>Zhotovitel:</b>	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 12 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 26.02.2024

## **A. ZADÁNÍ**

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

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti 1/6 nemovitých věcí, a to pozemku parc. č. st. 17 jehož součástí je stavba č.p. 65, rod. dům a pozemku parc. č. 172/6, to vše zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 26 pro katastrální území Dolní Žleb, obec Děčín, okres Děčín.

### **2. Účel znaleckého posudku**

Ocenění nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení dlužníka Matěje Kovaříče, sp. zn. KSUL 44 INS 7072/2023.

### **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 prodejkách, 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. 65 (dále také jako "nemovitost")  
Adresa předmětu ocenění: Děčín XIV-Dolní Žleb č.p. 65, Děčín, okres Děčín  
Kraj: Ústecký kraj  
Okres: Děčín  
Obec: Děčín  
Katastrální území: Dolní Žleb  
Počet obyvatel: 47 180  
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1 645,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### **2. Prohlídka a zaměření**

Místní šetření bylo provedeno dne 05.02.2024. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce – p. Kovaříč, otec dlužníka .

### **3. Vlastnické a evidenční údaje**

#### Vlastnické právo:

Kovaříč Jan, Malý Šachov 8, 40502 Starý Šachov – podíl 1/6

Kovaříč Matěj, Útlá 69, Děčín XXV-Chmelnice, 40502 Děčín – podíl 1/6

Kovaříč Vojtěch, Černomořská 384/9, Vršovice, 10100 Praha 10 – podíl 1/6

Kovaříčová Zuzana, Děčín XIV-Dolní Žleb 65, 40502 Děčín – podíl 3/6

#### Nemovitosti:

Pozemek parc. č. st. 17 jehož součástí je stavba č.p. 65, rod. dům a pozemku parc. č. 172/6, to vše zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 26 pro katastrální území Dolní Žleb, obec Děčín, okres Děčín.

### **4. Dokumentace a skutečnost**

Upozornění na možný nesoulad skutečného stavu se stavem v KN: na pozemku parc. č. 172/6 je umístěna stavba (jednoduchý přístřešek) se zastavěnou plochou nad 40 m<sup>2</sup>. Může se tak jednat o stavbu, která by měla být zapsána v KN. účelem znaleckého posudku však není provádět pasport stavby nebo podávat právní výklad skutečností, nicméně je nutné na tento možný nesoulad upozornit.

### **5. Celkový popis nemovitosti**

#### Popis rodinného domu:

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt. Stavba má 2 nadzemní podlaží. Dům je částečně podsklepený. V objektu je půda a nemá vybudované podkroví.

Základy domu jsou kamenné, svíslé konstrukce jsou v 1.NP zděné ze smíšeného zdiva (kámen/cihla), 2.NP je hrázdné s výplní z nepálených cihel (vepřovice/kotovice). Tloušťka obvodové konstrukce tak činí pouze 25 - 30 cm. Stropy jsou dřevěné trémové, střecha je

sedlová, krytinu tvoří eternitové šablony a klempířské prvky jsou plechové. Vnější omítky jsou vápenocementové a zateplení pláště není provedeno. Objekt byl postaven odhadem na konci 19. století.

Vnitřní omítky jsou vápenocementové. Okna jsou špaletová a dřevěná s dvojsklem. Kuchyňské vybavení tvoří kombinovaný sporák a spodní kuchyňské skříňky. V koupelně se nachází klasická vana, umyvadlo a klasická toaleta. Interiérové dveře jsou dřevěné plné, zárubně jsou ocelové a dřevěné, vchodové dveře jsou dřevěné. Osvětlovací techniku tvoří lustry. Podlahová obytná plocha domu je do 70 m<sup>2</sup>.

#### Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

Podlahy v celém domě prkenné, případně položena dlažba.

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

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V a je dodávána z rozvodné sítě. Zdrojem vody je místní vodovodní rozvod (cca pro 10 domů) z lesní jímky. Svod splašků je řešen do žumpy s trativodem. V domě je používán zemní plyn s individuálním napojením na tlakovou lahev. Vytápění je řešeno lokálně kamny, ohřev TUV pouze v koupelně lokálním bojlerem na tuhá paliva.

#### 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 nepřímou.

Veškeré konstrukční prvky domu jsou za hranicí životnosti, dřevěné prvky domu převážně napadené hnilobou. Vnitřní součásti domu a vybavení je podstandardní ve zcela dožitém stavu, v domě plíseň, zatuchlina. Stavebně technický stav objektu lze charakterizovat jako špatný určený k rozsáhlé rekonstrukci včetně prvků dlouhodobé životnosti.

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

Celková výměra pozemku činí 2946 m<sup>2</sup>. Sklon pozemku je svažitý. Pozemek není oplocený. Trvalé porosty - okrasné dřeviny.

#### Vedlejší stavby, garáže, případně další venkovní úpravy:

Pouze přístřešky, kurník – bez výrazného vlivu na ocenění, zcela dožitý stav.

#### Širší vztahy:

Přístup po nezpevněné obecní cestě bez možnosti příjezdu vozidlem. 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 (Děčín) je úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, kompletní soustava základních, středních i vysokých škol vč. specializovaných zařízení a kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V obci je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití a je zde kompletní soustava úřadů. V obci se nachází pobočka České pošty.

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

Je zde pouze zastávka vlakových spojů a parkovací možnosti jsou omezené v širším okolí objektu. Obec (Děčín) s vysokým indexem kriminality.

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

Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a jiné záznamy (exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, rozhodnutí o úpadku - Kovaříč Matěj, zahájení exekuce - Kovaříčová Zuzana), 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	částečné
	Dům byl postaven v roce	cca konec 19. stol.
	Rozsah rekonstrukce domu	- - -
	Základy	kamenné
	Konstrukce	smíšená
	Tloušťka obvodové konstrukce	25 - 30cm
	Stropy	dřevěné trámové
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	eternitové šablony
	Klempířské prvky	plechové
	Vnější omítky	vápenocementové
	Vnitřní omítky	vápenocementové
	Vady domu	zcela dožitě nebo poškozené konstrukční prvky stavby
<b>Popis součástí, vybavení a dalších vlastností</b>	Dispozice	2+1
	Typ oken	špaletová, dřevěná s dvojsklem
	Koupelna(y)	klasická vana, umyvadlo
	Toaleta(y)	klasická toaleta
	Vstupní dveře	dřevěné
	Typ zárubní	ocelové, dřevěné
	Vnitřní dveře	dřevěné plně
	Osvětlovací technika	lustry
	Popis místností a rozměry v m <sup>2</sup>	Podlahová plocha celkem

	Elektřina	230V a 400V
	Vodovod	místní vodovodní rozvod (cca pro 10 domů) z lesní jímky
	Svod splašek	žumpy s trativodem
	Plynovod	individuální PB lahev
	Řešení vytápění v domě	kamna lokální
	Řešení ohřevu vody v domě	řešen lokálním bojlerem na tuhá paliva
	Podlahy v domě	místnosti: prkenná podlaha, keramická dlažba
	Popis stavu	špatný k rozsáhlé rekonstrukci
<b>Popis pozemku</b>	Velikost pozemku	2946 m <sup>2</sup>
	Trvalé porosty	okrasné dřeviny
	Vedlejší stavby	přístřešky, kurník
	Sklon pozemku	výrazně svažité
	Oplocení	ano
	Přístupová cesta k objektu	přístup omezený po nezpevněné obecní cestě
<b>Širší vztahy</b>	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí obce
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody; v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního využití; kompletní soustava úřadů v blízkém okolí; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdravích ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka vlakových spojů; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	obec s vysokým indexem kriminality
<b>Věcná práva, jiné</b>	Věcná břemena	nebyla zjištěna
	Další informace	Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a jiné záznamy (exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, rozhodnutí o úpadku - Kovaříč Matěj, zahájení exekuce - Kovaříčová Zuzana), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.

## **7. Metoda ocenění**

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 05.02.2024 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

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: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,05
2. Vlastnické vztahy: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	IV	-0,02
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - prodej podílu	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - z pohledu trhu zcela neatraktivní poloha s ohledem na výraznou svažitost pozemku a přístup ke stavbě	I	-0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,681}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,590}$$

#### 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 pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Bez možnosti příjezdu motorovým vozidlem	I	-0,08
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,06
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Nezjištěno.	I	0,00

11

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,700}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,477}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,413}$$

## 1. Oceňované nemovitosti

### 1.1. pozemky

#### Ocenění

Koeficient redukce R:

$$\text{Výměra všech pozemků ve funkčním celku } v_p = 2\,946,00 \text{ m}^2$$

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

$$R = (200 + 0,8 * 2\,946,00) / 2\,946,00 = \mathbf{0,868}$$

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = \mathbf{0,590}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{0,700}$

#### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku nad 15 % - ostatní orientace	II	-0,02
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park	III	-0,02
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

6

$$\text{Index omezujících vlivů } I_O = 1 + \sum P_i = \mathbf{0,960}$$

i=1

**Celkový index I =  $I_T * I_O * I_P = 0,590 * 0,960 * 0,700 = 0,396$**

**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	1 645,-	0,396		651,42

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. 17	94	651,42	
	Redukční koeficient R = 0,868			565,43	53 150,42
§ 4 odst. 1	zahrada	172/6	2 852	651,42	
	Redukční koeficient R = 0,868			565,43	1 612 606,36
Stavební pozemky - celkem			2 946		<b>1 665 756,78</b>

**1.2. Rodinný dům č.p. 65**

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Děčín
Stáří stavby:	150 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	3 464,- Kč/m <sup>3</sup>

**Zastavěné plochy a výšky podlaží**

Podsklepení:	10,95*8,60/2	=	47,09 m <sup>2</sup>
Vrchní stavba:	10,95*8,60	=	94,17 m <sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
Podsklepení:	47,09 m <sup>2</sup>	2,20 m
Vrchní stavba:	94,17 m <sup>2</sup>	4,65 m

**Obestavěný prostor**

Podsklepení:	(10,95*8,60/2)*(2,20)	=	103,59 m <sup>3</sup>
Vrchní stavba:	(10,95*8,60)*(4,65)	=	437,89 m <sup>3</sup>
Zastřešení:	(10,95*8,60)*3,20/2	=	150,67 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	<b>692,15 m<sup>3</sup></b>

**Podlažnost:**

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	94,17 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	141,26 m <sup>2</sup>
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	1,50

**Výpočet indexu cenového porovnání**

## Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ B
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné	I	-0,08
3. Tloušťka obvod. stěn: méně jak 45 cm	I	-0,02
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: lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD: pouze částečné ve stavbě nebo úplně podstand. nebo mimo stavbu RD	II	-0,05
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m <sup>2</sup>	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m <sup>2</sup> celkem	III	0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (nutná rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti)	V	0,40

Koeficient pro stáří 150 let:

$$s = 1 - 0,005 * 150 = \mathbf{0,250}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,190}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = \mathbf{0,590}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{0,700}$

## Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 3\,464,- \text{ Kč/m}^3 * 0,190 = 658,16 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 692,15 \text{ m}^3 * 658,16 \text{ Kč/m}^3 * 0,590 * 0,700 = 188\,140,27 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{188\,140,27 \text{ Kč}}$$

## 1.3. Přístřešky

### Zatřídění pro potřeby ocenění

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

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
Vrchní stavba	42,00	2,00 m
	<b>42,00 m<sup>2</sup></b>	

### Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	Vrchní stavba	(42,00)*(2,00) = 84,00
Obestavěný prostor - celkem:		<b>84,00 m<sup>3</sup></b>

### Popis a hodnocení standardu

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

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Obvodové stěny	S	31,00	100	1,00	31,00
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	S	33,50	100	1,00	33,50
5. Krytina	S	12,80	100	1,00	12,80
6. Klempířské práce	S	4,20	100	1,00	4,20
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>1,0000</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):		*	1,0000
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):		*	<u>2,9750</u>

<b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>	=	<b>2 565,94</b>
<b>Plná cena:</b> 84,00 m <sup>3</sup> * 2 565,94 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>215 538,96 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 40 = 100,0 %		
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %		
Koeficient opotřebení: (1- 85 % / 100)	*	<u>0,150</u>
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>32 330,84 Kč</b>

<b>Koeficient pp</b>	*	0,413
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>13 352,64 Kč</b>
<b>Přístřešky - zjištěná cena</b>	=	<b>13 352,64 Kč</b>

#### 1.4. Porosty

##### Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedm.]	Úpravy [%]	Stáří Úpr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
Listnaté stromy I	10 080,-		20 roků 10 080,-	1,00 ks 10 080,-
Jehličnaté stromy I	7 620,-		20 roků 7 620,-	1,00 ks 7 620,-
Součet:				17 700,-
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K <sub>5</sub> (příl. č. 20)			*	1,150
<b>Celkem - okrasné rostliny</b>			=	<b>15 266,25 Kč</b>

**Porosty - zjištěná cena celkem** = **15 266,25 Kč**

##### Oceňované nemovitosti - rekapitulace

**1.1. Pozemky:** **1 665 756,78 Kč**

##### Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Rodinný dům č.p. 65 188 140,27 Kč

1.3. Přístřešky 13 352,64 Kč

1.4. Porosty 15 266,25 Kč

Stavby a porosty na pozemku - celkem + **216 759,16 Kč**

**Oceňované nemovitosti - zjištěná cena celkem** = **1 882 515,94 Kč**

**Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **1 882 520,- 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

Děčín XIV-Dolní Žleb č.p. 65, Děčín, okres Děčín							
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - kvalita pozemku	K6 - součásti a vybavení	K7 - ostatní
Oceňovaný objekt	Děčín XIV-Dolní Žleb č.p. 65, Děčín, okres Děčín	70 m <sup>2</sup>	špatný k rozsáhlé rekonstrukci	2946 m <sup>2</sup>	velmi svažité pozemek, obtížně využitelný	zcela dožité, poničené, podstandardní	obtížný přístup, nelze vozidlem k domu
1	Pod Svahem č.p. 29, Děčín, okres Děčín	80 m <sup>2</sup>	před rekonstrukcí	1435 m <sup>2</sup>	velmi svažité pozemek, obtížně využitelný	zcela dožité, chybějící	obtížný přístup, nelze vozidlem k domu
2	Kostelní č.p. 21, Děčín, okres Děčín	113 m <sup>2</sup>	před rekonstrukcí	947 m <sup>2</sup>	pěkný rovinatý pozemek s ovocnými stromy a vedlejšími stavbami	dožité součásti, ale lépe vybavený dům s ústředním topením	velmi dobrý přístup z obecní komunikace
3	Dolní Habartice č.p. 162, okres Děčín	90 m <sup>2</sup>	před rekonstrukcí	1537 m <sup>2</sup>	rovinatý pozemek se stromy a drobnými stavbami	dožité podstandard	velmi dobrý přístup z komunikace

## 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 kvalita pozemku	K6 součásti a vybavení	K7 ostatní	K1 x ... x K7	Cena oceňované ho objektu odvozená ze srovnání
1	16 250,00 Kč	1	16 250,00 Kč	1.08	0.99	1.12	0.85	1	1.06	1	1.078951104	15 060,92 Kč
2	18 141,59 Kč	1	18 141,59 Kč	1.04	0.96	1.15	0.8	1.15	1.12	1.12	1.32503175168	13 691,44 Kč
3	24 238,89 Kč	1	24 238,89 Kč	1	0.98	1.09	0.86	1.17	1.08	1.12	1.300105707264	18 643,78 Kč
Celkem průměr											15 798,71 Kč	
Minimum											13 691,44 Kč	
Maximum											18 643,78 Kč	
Směrodatná odchylka - s											2 557,28 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											13 241,43 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											18 356,00 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. 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 rozdíly v kvalitě pozemku, případně dalších uvedených skutečností. K6 diferencuje rozdíly v kvalitě a provedení součástí a vybavení stavby. K7 zohledňuje další popsané skutečnosti rozhodné pro ocenění.

### Porovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

$$15\,798,71 \text{ Kč/m}^2$$

$$\underline{\quad \quad \quad} \cdot 70 \text{ m}^2$$

$$= 1\,105\,910 \text{ Kč}$$

### Celková cena po zaokrouhlení:

**1 106 000 Kč**

## **E. REKAPITULACE**

Výsledek dle oceňovacího předpisu: **1.882.520,- Kč**

Výsledek dle porovnávací metody: **1.106.000,- Kč**

### **O d ů v o d n ě n í :**

Výše 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.

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

Při případném zpeněžení spoluvlastnického podílu na volném trhu je třeba zohlednit nižší tržní atraktivitu takového prodeje, a proto je dále na vypočtenou hodnotu aplikována srážka ve výši: 30 %. Odůvodnění použité výše srážky: minoritní podíl.

Výsledný výpočet hodnoty spoluvlastnického podílu o velikosti 1/6 spolu s aplikací srážky ve výši 30 % je proveden takto:

Hodnota dle porovnávací metody:

$$(1\ 106\ 000\ \text{Kč} * 1/6 = 184\ 333\ \text{Kč}) - 30\ \% = \underline{129\ 033\ \text{Kč}}$$



## F. ZÁVĚR

### Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti 1/6 nemovitých věcí, a to pozemku parc. č. st. 17 jehož součástí je stavba č.p. 65, rod. dům a pozemku parc. č. 172/6, to vše zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 26 pro katastrální území Dolní Žleb, obec Děčín, okres Děčín.

**Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí se obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti 1/6 oceňovaných nemovitých věcí v daném místě a čase určuje po zaokrouhlení částkou ve výši**

**130.000,- Kč**

Slovy: Jednostřicet 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 26.02.2024



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 007467/2024.

## H. SEZNAM PŘÍLOH

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

## I. PŘÍLOHY

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

#### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">172/6</a>
Obec:	<a href="#">Děčín [562335]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Dolní Žleb [630471]</a>
Číslo LV:	<a href="#">26</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	2852
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
Kovaříč Jan, Malý Šachov 8, 40502 Starý Šachov	1/6
Kovaříč Matěj, Útlá 69, Děčín XXV-Chmelnice, 40502 Děčín	1/6
Kovaříč Vojtěch, Černomořská 384/9, Vršovice, 10100 Praha 10	1/6
Kovaříčová Zuzana, Děčín XIV-Dolní Žleb 65, 40502 Děčín	3/6

#### Způsob ochrany nemovitosti

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

#### Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
<a href="#">24078</a>	2852

#### Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

#### Jiné zápisy

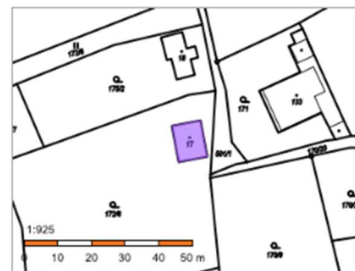
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Kovaříč Matěj
Zahájení exekuce - Kovaříčová Zuzana

#### 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 Děčín](#)

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">st. 17</a>
Obec:	<a href="#">Děčín [562335]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Dolní Žleb [630471]</a>
Číslo LV:	<a href="#">26</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	94
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="#">Děčín XIV-Dolní Žleb [407372]</a> ; č. p. 65; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	<a href="#">p. č. st. 17</a>
Stavební objekt:	<a href="#">č. p. 65</a>
Adresní místa:	<a href="#">č. p. 65</a>

## Sousední parcely

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Kovaříč Jan, Malý Šachov 8, 40502 Starý Šachov	1/6
Kovaříč Matěj, Útlá 69, Děčín XXV-Chmelnice, 40502 Děčín	1/6
Kovaříč Vojtěch, Černomořská 384/9, Vršovice, 10100 Praha 10	1/6
Kovaříčová Zuzana, Děčín XIV-Dolní Žleb 65, 40502 Děčín	3/6

## Způsob ochrany nemovitosti

Název
chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.
------------------------------

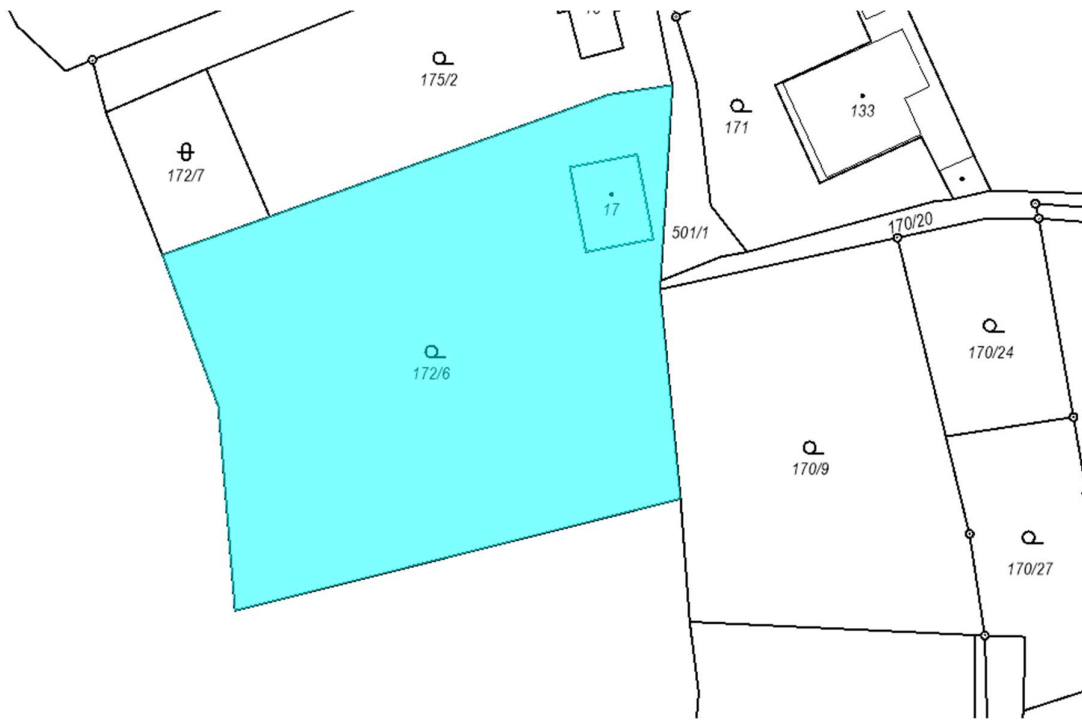
## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.
---------------------------------

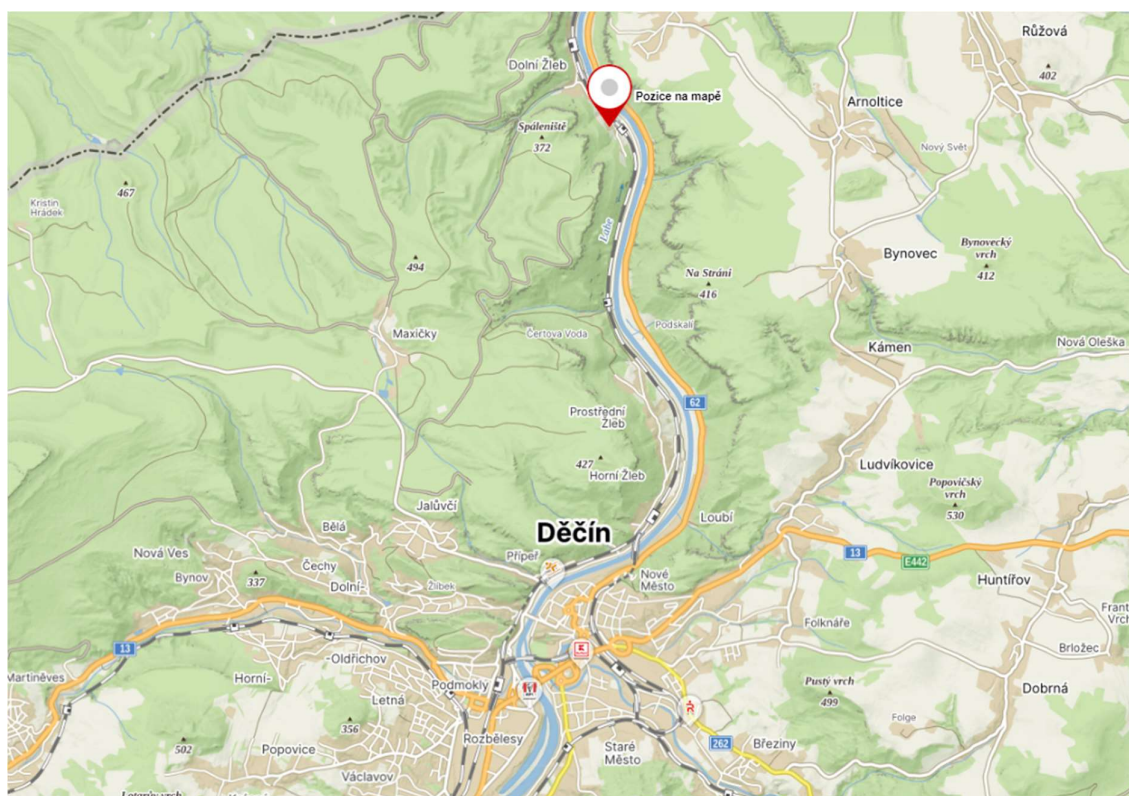
## Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Kovaříč Matěj
Zahájení exekuce - Kovaříčová Zuzana

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj



## Situační mapa



## Fotodokumentace předmětu ocenění



## Srovnávané nemovitosti

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace

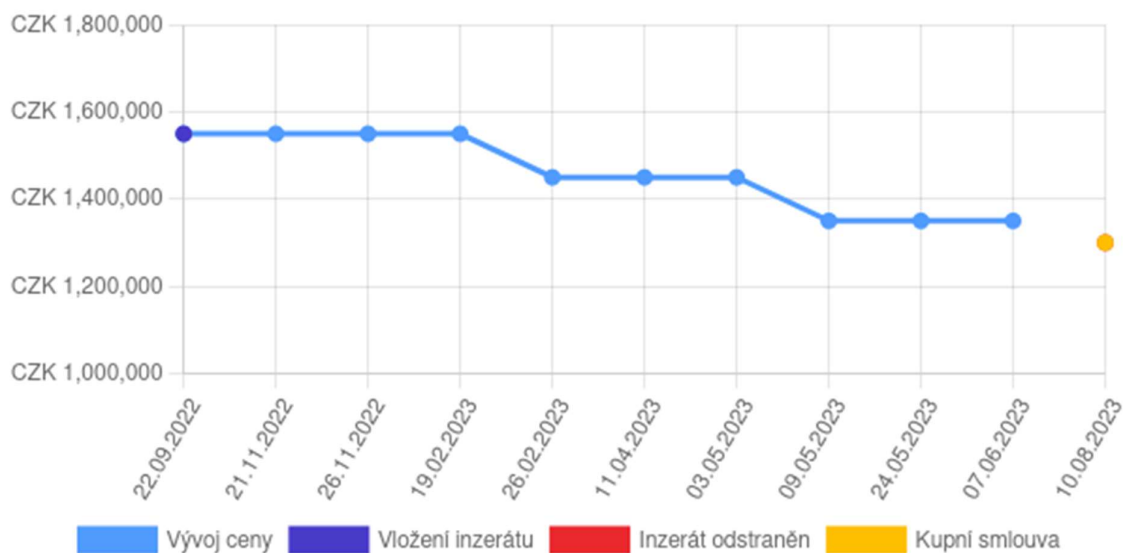


Rodinný dům, 80 m<sup>2</sup>, Pod Svahem č.p. 29, Děčín, okres Děčín

Celková cena: 1 300 000 Kč

Lokalita: Pod Svahem č.p. 29, Děčín, okres Děčín

#### 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)

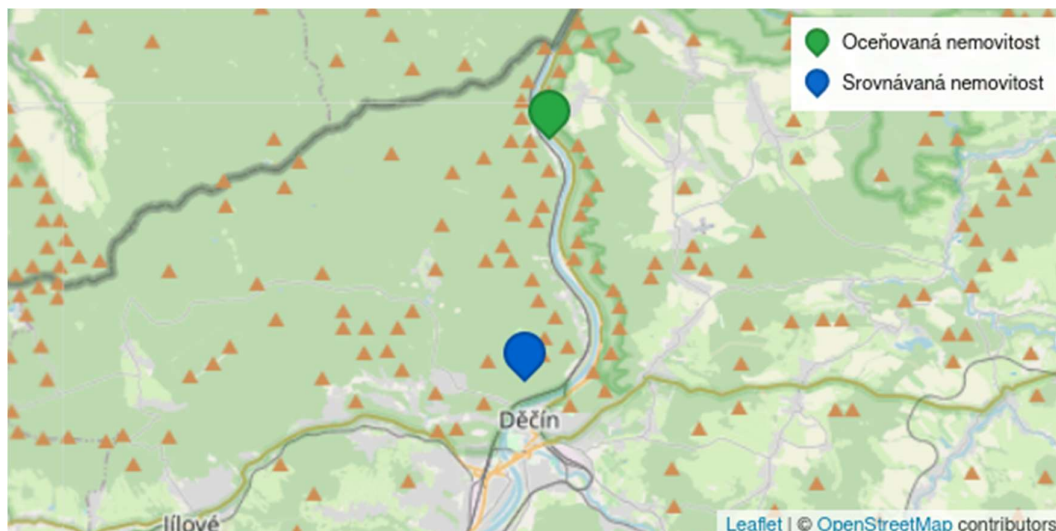
<b>Lokalita</b>	Pod Svahem č.p. 29, Děčín, okres Děčín	<b>Cena dle KS</b>	1 300 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	10.08.2023	<b>Číslo řízení</b>	V-3197/2023-502
<b>Konstrukce</b>	Smíšená	<b>Plocha pozemku</b>	1435 m <sup>2</sup>
<b>Stav</b>	Před rekonstrukcí	<b>Typ objektu</b>	Patrový
<b>Elektřina</b>	230V	<b>Zastavěná plocha</b>	54 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha</b>	80 m <sup>2</sup>	<b>Poloha nemovitosti</b>	Klidná část obce
<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	2	<b>Voda</b>	Vodovod

Starší rodinný dům se nachází v Prostředním Žlebu v blízkosti centra Děčína, avšak obklopen zelení s možný přímým vstupem do lesa. Dům má velkou zahradu s krásným výhledem na řeku Labe. Objekt je plně podsklepen. V přízemí se nachází vstupní chodba, koupelna a větší obytná kuchyně. V patře jsou dvě ložnice. Dům je před rekonstrukcí, provedena výměna oken a nová střecha, vyčištění interiéru. Objekt je napojený na veřejný rozvod vody, kanalizace je svedená do septiku. Ohřev vody zajišťuje elektrický bojler. V současné době v domě není vytápění. Celková plocha zahrady je 1 381 m<sup>2</sup> a zastavěná plocha domu je 54 m<sup>2</sup>. K domu vede pouze pěšina pro pěší, parkování je 100 m od domu.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení





## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace

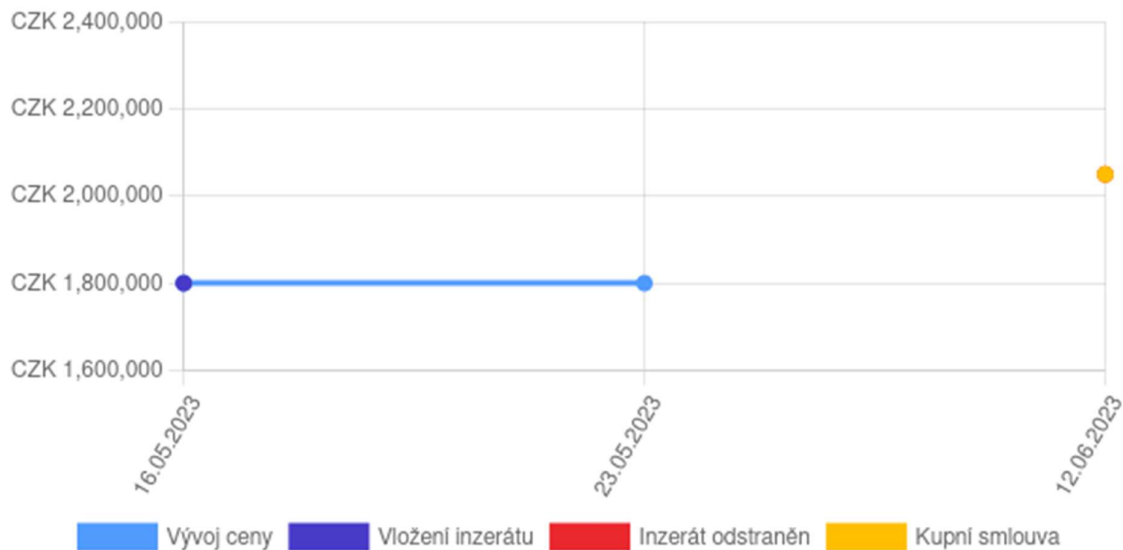


Rodinný dům, 113 m<sup>2</sup>, Kostelní č.p. 21, Děčín, okres Děčín

Celková cena: 2 050 000 Kč

Lokalita: Kostelní č.p. 21, Děčín, okres Děčín

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



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

Lokalita	Kostelní č.p. 21, Děčín, okres Děčín	Cena dle KS	2 050 000 Kč
Právní účinky ke dni	12.06.2023	Číslo řízení	V-2401/2023-502
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	947 m <sup>2</sup>
Stav	Před rekonstrukcí	Typ objektu	Patrový
Elektrina	230V a 400V	Vytápění	Ústřední vytápění
Zastavěná plocha	71 m <sup>2</sup>	Podlahová plocha	113 m <sup>2</sup>
Užitná plocha	113 m <sup>2</sup>	Poloha nemovitosti	Okraj obce
Kanalizace	Jímka	Voda	Vodovod

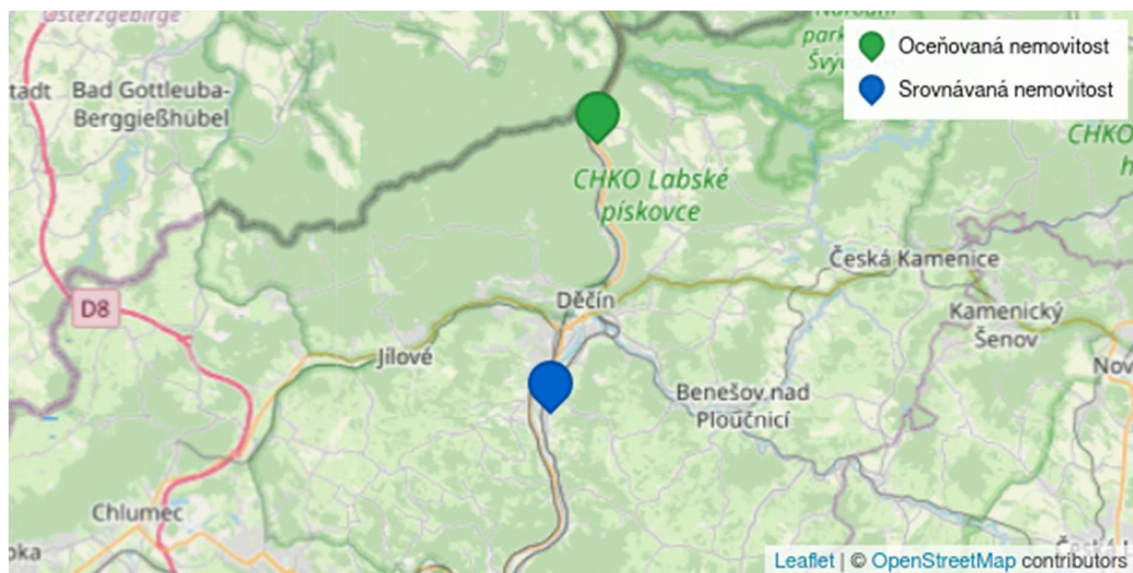
Na prodej malý, samostatně stojící rodinný dům 1+3 s hezkým pozemkem v Děčíně – Nebočadech. Dům se nachází v okrajové části Nebočad, s pěkným výhledem na okolí, kolem domu je řídká zástavba objektů, příjezd k nemovitosti je z místní asfaltové komunikace. Nebočady jsou vzdáleny 7 km od Děčína, 18 km od Ústí n. L.

Samostatně stojící dům je delší dobu neužíván, má obytné přízemí a podkroví. Zastavěná plocha domu je 71 m<sup>2</sup>, užitná plocha domu je 113 m<sup>2</sup>. Dům je určen ke kompletní rekonstrukci. Dispozice a parametry domu: - z malé části podsklepeno - přízemí – hlavní a zadní vstup do domu – veranda - centrální chodba - schodiště – WC + koupelna – kuchyň – obývací pokoj, - podkroví – centrální schodiště – podesta – 2x menší pokoj – terasa, půdní prostory v šikminách, Základní info: Malý, samostatně stojící rodinný dům s číslem popisným, zahrada, přístavek, konstrukce domu je smíšená, dům není zateplen, má plastová okna, sedlová střecha, eternitová krytina, 1x komín, obytné přízemí + podkroví, dům z části podsklepen. - celková zastavěná plocha – 339 m<sup>2</sup> - plocha zahrady – 608 m<sup>2</sup> Výbava domu: Kuchyňská linka, zařizovací předměty soc. zázemí, koupelna s vanou, kompletní topná sestava – kotel na tuhá paliva, bojler, plastová okna, v objektu původní dveře a obložky, obložení stěn, dřevěné schodiště, dřevěné podlahy, obklady, dlažba. IS: Napojeno na IS - elektřina 220/380 V, veřejný vodovod, žumpa, vytápění zajišťuje kotel na tuhá paliva. Zahrada: K domu náleží příjemná zahrada obdélníkového tvaru, rovinatý pozemek o výměře 608 m<sup>2</sup> je kompletně oplocen. Zahrada je udržovaná, na zahradě jsou vzrostlé ovocné stromy a keře. Dům je v horším technickém stavu, je určen ke kompletní rekonstrukci, která by odpovídala nárokům a požadavkům 21. století. Výhodou domu je hezké umístění v přírodě, klidné a čisté prostředí, pěkný pozemek a výborná dostupnost města. Objekt je vhodný k trvalému bydlení nebo jako rekreační objekt. Dům je ihned k dispozici. Třída energetické náročnosti budovy - G. Nabídková cena: 1.800 000,- Kč

#### 4. Fotodokumentace



## 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace

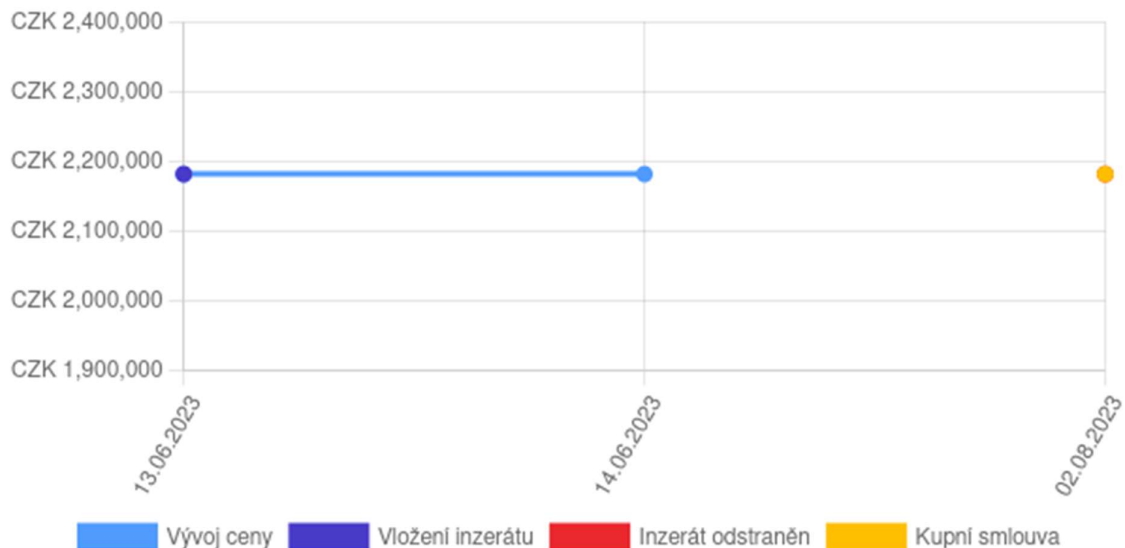


Rodinný dům, 90 m<sup>2</sup>, Dolní Habartice č.p. 162, okres Děčín

Celková cena: 2 181 500 Kč

Lokalita: Dolní Habartice č.p. 162, okres Děčín

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



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

Lokalita	Dolní Habartice č.p. 162, okres Děčín	Cena dle KS	2 181 500 Kč
Právní účinky ke dni	02.08.2023	Číslo řízení	V-3076/2023-502
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	1537 m <sup>2</sup>	Stav	Před rekonstrukcí
Typ objektu	Patrový	Elektřina	230V a 400V, 230V, 120V
Vytápění	Jiné	Podlahová plocha	90 m <sup>2</sup>
Užitná plocha	90 m <sup>2</sup>	Dispozice	5+kk
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Kanalizace	Jímka
Počet nadzemních podlaží domu	2	Plyn	Ano
Voda	Vodovod		

Nabízíme k prodeji v žádané lokalitě rodinný dům 6+1 v obci Dolní Habartice nedaleko města Děčína. Dvoupodlažní dům se nachází na rovinatém pozemku o výměře 1 537 m<sup>2</sup>, je k rekonstrukci a je připojen na veřejný vodovod a elektrický proud. Plyn se nachází na hranici pozemku. Prohlídky jsou možné v neděli 18. 6. do 13. hodin. Nejvýhodnější financování Vám zajistí naše úvěrové centrum M&M Finance.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení

