

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 016288/2024

Zadavatel znaleckého posudku: Langmeier & Co., insolvenční správci v.o.s.
insolvenční správce dlužníka Antonína Pivoňky
Petrovice č.p. 198, 403 37 Petrovice

Číslo jednací: KSUL 89 INS 25010 / 2019

Účel znaleckého posudku: Ocenění nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení

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

Adresa předmětu ocenění: Petrovice č.p. 531, okres Ústí nad Labem

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 07.03.2024

Zpracováno ke dni: 07.03.2024

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 19 stran textu včetně titulního listu a 12 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 26.03.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti 1/8 nemovitých věcí, a to pozemku parc. č. st. 458/1 a pozemku parc. č. st. 458/2 jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 531, zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 231 pro katastrální území Petrovice u Chabařovic, obec Petrovice, okres Ústí nad Labem.

2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení dlužníka Antonína Pivoňky, sp. zn. KSUL 89 INS 25010/2019.

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: 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. 531 (dále také jako "nemovitost")
Adresa předmětu ocenění: Petrovice č.p. 531, okres Ústí nad Labem
Kraj: Ústecký kraj
Okres: Ústí nad Labem
Obec: Petrovice
Katastrální území: Petrovice u Chabařovic
Počet obyvatel: 896
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 618,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{773,00}$
Kč/m²

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření bylo provedeno dne 07.03.2024. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - p. Pivoňka Stanislav, podílový spoluvlastník.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Eberlová Vlasta, Velká Hradební 231/17, 40001 Ústí nad Labem – podíl 1/8

Pivoňka Antonín, č. p. 531, 40337 Petrovice – podíl 5/8

Pivoňka Antonín, č. p. 198, 40337 Petrovice – podíl 1/8

Pivoňka Stanislav, č. p. 531, 40337 Petrovice – podíl 1/8

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. st. 458/1 a pozemek parc. č. st. 458/2 jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 531, zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 231 pro katastrální území Petrovice u Chabařovic, obec Petrovice, okres Ústí nad Labem.

4. Dokumentace a skutečnost

Upozornění na možný nesoulad skutečného stavu se stavem zapsaným v katastru nemovitostí: Obvod budovy neodpovídá stavu v mapě katastru nemovitostí – ke stavbě RD byla provedena dřevěná přístavba rozměrného zádveří, která není zanesena v mapě katastru nemovitostí a může se tak jednat o katastrální nesoulad.

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 má kamenné a svislé konstrukce zděné klasickým způsobem z cihelného nebo smíšeného zdiva. Tloušťka obvodové konstrukce činí cca do 40 cm. Stropy jsou dřevěné trámové, střecha je mansardová, krytinu tvoří živičná lepenka a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou vápenocementové a zateplení pláště není provedeno.

Objekt byl postaven odhadem v první polovině 20. století (ca 30. – 40. léta).

V roce 2006 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: okna - celková, dále v roce 2010: střešní krytina - celková.

Vnitřní omítky jsou vápenocementové. Okna jsou plastová s dvojsklem. Kuchyňské vybavení tvoří kombinovaný sporák, kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů. V koupelně se nachází klasická vana, sprchový kout, umyvadlo a na toaletě se nachází klasická toaleta. Interiérové dveře jsou náplňové, dřevěné plné, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

Dispozice rodinného domu: 5+1.

Výměra místností rodinného domu		
Koupelna, WC	Koupelna	9,95 m ²
Ostatní prostory	Zádveří	3,15 m ²
Ostatní prostory	Chodba	4,02 m ²
Kuchyně	Kuchyně	17,12 m ²
Pokoj	Obývací pokoj	16,87 m ²
Pokoj	Ložnice	12,65 m ²
Ostatní prostory	Schodiště	4,80 m ²
Pokoj	Pokoj	25,73 m ²
Pokoj	Pokoj	19,14 m ²
Pokoj	Pokoj	19,04 m ²
Ostatní prostory	Chodba	8,23 m ²
Podlahová plocha		140,70 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		140,70 m ²

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

koupelna, wc: keramická dlažba

kuchyně: laminátová plovoucí podlaha, prkenná podlaha

místnosti: prkenná podlaha, laminátová plovoucí podlaha

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. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. V domě je používán zemní plyn s individuálním napojením na tlakovou lahev. Vytápění zajišťuje kotel na tuhá paliva, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody zajišťuje bojler.

Stavebně technický stav a vady rodinného domu:

střecha: krytina relativně bez vad, krovy původní zastaralý prvek

vybavení: zastaralý prvek

podlahy: zastaralý prvek

zdivo: zastaralý prvek

okna: bez vad

rozvody: zastaralý prvek

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. Stavebně technický stav objektu lze charakterizovat jako před rekonstrukcí.

Popis pozemku, oplocení a trvalé porosty:

Celková výměra pozemků činí v součtu 928 m². Sklon pozemků je svažitý. Pozemky oplocené pletivem do ocelových sloupků. a Pozemek je oplocený dřevěným plotem. Trvalé porosty převážně nejsou, případně jen traviny nebo jednotky ks stromů.

Je třeba upozornit, že oplocený funkční celek tak jak je vlastníky užíván je včetně pozemku parc. č. 2199 a části pozemku parc. č. 2215/12, které jsou ve vlastnictví ČR (Pozemkový fond) respektive třetí osoby.

Vedlejší stavby, garáže, případně další venkovní úpravy:

Na pozemku se dále nachází: plechová kolna, dřevěná přístavba u domu (přestřešení zpevněného dvorku).

Širší vztahy:

Přístup k nemovitosti je řešen dvěma způsoby, a to buď nezpevněnou obecní cestou po které je problematický přístup vozidlem, nebo přes pozemek odlišného vlastníka, bez zřízení věcných břemen – pouze na základě ústní dohody vlastníků.

Rodinný dům je postaven na severním okraji obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V lokalitě je dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a pouze

částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná 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 se jedná o lokalitu se zvýšeným množstvím zplodin z automobilové dopravy a zeleň v podobě lesů a luk je v bezprostřední blízkosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

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

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

Bez zápisu.

Tabulkový popis			
Popis objektu	Typ rodinného domu	samostatný objekt	
	Počet nadzemních podlaží	2	
	Podsklepení	částečné	
	Dům byl postaven v roce	1. pol. 20. stol.	
	Rozsah rekonstrukce domu	Konstrukce	Rozsah
		okna	celková
		střešní krytina	celková
	Základy	kamenné	
	Konstrukce	zděná	
	Tloušťka obvodové konstrukce	cca 40 cm	
	Stropy	dřevěné trámové	
	Střecha	mansardová	
	Krytina střechy	živičná lepenka	
	Klempířské prvky	pozinkované	
	Vnější omítky	vápenocementové	
	Vnitřní omítky	vápenocementové	
	Vady domu	střecha: krytina relativně bez vad, krovy zastaralý prvek vybavení: zastaralý prvek podlahy: zastaralý prvek zdivo: zastaralý prvek okna: bez vad rozvody: zastaralý prvek	
	Dispozice	5+1	
	Typ oken	plastová s dvojsklem	
	Koupelna(y)	klasická vana, sprchový kout, umyvadlo	

Popis součástí, vybavení a dalších vlastností	Toaleta(y)	klasická toaleta	
	Vstupní dveře	dřevěné	
	Typ zárubní	ocelové	
	Vnitřní dveře	náplňové, dřevěné plné	
	Osvětlovací technika	lustry	
	Popis místností a rozměry v m ²	Výměra místností rodinného domu:	
		Koupelna, WC	Koupelna 9,95 m ²
		Ostatní prostory	Zádveří 3,15 m ²
		Ostatní prostory	Chodba 4,02 m ²
		Kuchyně	Kuchyně 17,12 m ²
		Pokoj	Obývací pokoj 16,87 m ²
		Pokoj	Ložnice 12,65 m ²
		Ostatní prostory	Schodiště 4,80 m ²
		Pokoj	Pokoj 25,73 m ²
		Pokoj	Pokoj 19,14 m ²
		Pokoj	Pokoj 19,04 m ²
		Ostatní prostory	Chodba 8,23 m ²
		Podlahová plocha 140,70 m ²	
		Podlahová plocha vč. příslušenství 140,70 m ²	
	Elektrína	230V a 400V	
	Vodovod	vodovod	
	Svod splašek	veřejná kanalizace	
	Plynovod	individuální	
	Řešení vytápění v domě	kotel na tuhá paliva	
Popis pozemku	Topná tělesa	závěsné radiátory	
	Řešení ohřevu vody v domě	bojler	
	Podlahy v domě	koupelna, wc: keramická dlažba kuchyně: laminátová plovoucí podlaha, prkenná podlaha místnosti: prkenná podlaha, laminátová plovoucí podlaha	
	Popis stavu	před rekonstrukcí	
	Velikost pozemku	928 m ²	
	Trvalé porosty	minimálně nebo jednotky ks	
	Vedlejší stavby	plechová kolna, dřevěná přístavba u domu (přestřešení zpevněného dvorku)	
Popis pozemku	Sklon pozemku	svažitý	
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků, dřevěný plot	
	Přístupová cesta k objektu	přístupová cesta obecní nebo přístup přes pozemek odlišného vlastníka bez VB	
	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami	

Širší vztahy	Poloha v obci	severní okraj obce
	Vybavenost	dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody; v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního využití; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita se zvýšeným množstvím zplodin z automobilové dopravy; 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	obec se zvýšeným indexem kriminality
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	Bez zápisu.

7. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 07.03.2024 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 _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	IV	-0,02
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - prodej podílu	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,863}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,940}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit 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	-0,02
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: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nežjištěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,020}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,880}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,959}$$

1. Oceňované nemovitosti

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,940}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,020}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park - rozsáhlé chráněné území	III	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,940 * 0,990 * 1,020 = \mathbf{0,949}$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	773,-	0,949		733,58

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří - zbořeniště	st. 458/1	748	733,58	548 717,84
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 458/2	180	733,58	132 044,40
Stavební pozemky - celkem			928		680 762,24

1.2. Rodinný dům č.p. 531

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústecký kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	85 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	3 073,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podsklepení:		=	40,00 m ²
1.NP:	10,00*10,00	=	100,00 m ²
2.NP:	10,00*10,00	=	100,00 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
Podsklepení:	40,00 m ²	2,40 m
1.NP:	100,00 m ²	3,00 m
2.NP:	100,00 m ²	2,85 m

Obestavěný prostor

Podsklepení:	(40,00)*(2,40)	=	96,00 m ³
1.NP:	(10,00*10,00)*(3,00)	=	300,00 m ³
2.NP:	(10,00*10,00)*(2,85)	=	285,00 m ³
Zastřešení:	(1/6)*10,00*2,80*(2*10,00+4,60)	=	114,80 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	795,80 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	100,00 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	240,00 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 2,40	

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ B
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: méně jak 45 cm	I	-0,02
4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na síť (přípojky): přípojka elektro, voda, napoj. na veřej. kanál. nebo domovní čistírna	IV	0,04
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ²	III	0,05
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 85 let:

$$s = 1 - 0,005 * 85 = \mathbf{0,575}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,561}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,940}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,020}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_v = 3\,073,- \text{ Kč/m}^3 * 0,561 = 1\,723,95 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 795,80 \text{ m}^3 * 1\,723,95 \text{ Kč/m}^3 * 0,940 * 1,020 = 1\,315\,396,33 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,315\,396,33 \text{ Kč}}$$

1.3. Dřevěná přístavba zádveří u domu

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

Svislá nosná konstrukce:

Podsklepení:

Podkroví:

Krov:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

typ F

dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

nemá podkroví

neumožňující zřízení podkroví

1274

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
Vrchní stavba	5,70*5,15 =	29,36	2,20 m
		29,36 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	Vrchní stavba (5,70*5,15)*(2,20) =	64,58
Obestavěný prostor - celkem:		64,58 m³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,30	100	1,00	8,30
2. Obvodové stěny	S	31,90	100	1,00	31,90
3. Stropy	S	21,20	100	1,00	21,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,10	100	1,00	11,10
6. Klempířské práce	S	1,60	100	1,00	1,60
7. Úprava povrchů	S	6,00	100	1,00	6,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	C	3,70	100	0,00	0,00
10. Okna	S	1,40	100	1,00	1,40
11. Podlahy	S	10,80	100	1,00	10,80
12. Elektroinstalace	C	4,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					92,30
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9230

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	970,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9230
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,9750

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 130,84
Plná cena: 64,58 m ³ * 2 130,84 Kč/m ³	=	137 609,65 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 15 / 30 = 50,0 \%$ Koeficient opotřebení: $(1 - 50,0 \% / 100)$ **Nákladová cena stavby CS_N****Koeficient pp****Cena stavby CS**

*	0,500
=	68 804,83 Kč
*	0,959
=	65 983,83 Kč
=	65 983,83 Kč

Dřevěná přístavba zádveří u domu - zjištěná cena**1.4. Porosty****Okrasné rostliny: příloha č. 39**

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedm.]	Stáří Úpr. cena [Kč / jedm.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
Jehličnaté stromy I	7 620,-	20 roků	2,00 ks
		7 620,-	15 240,-
Součet:			15 240,-
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):		*	0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)		*	0,800
Celkem - okrasné rostliny		=	9 144,- Kč

Porosty - zjištěná cena celkem**= 9 144,- Kč****Oceňované nemovitosti - rekapitulace****1.1. Pozemky:****680 762,24 Kč****Stavby a porosty na pozemku:**

1.2. Rodinný dům č.p. 531

1 315 396,33 Kč

1.3. Dřevěná přístavba zádveří u domu

65 983,83 Kč

1.4. Porosty

9 144,- Kč

Stavby a porosty na pozemku - celkem

+ 1 390 524,16 Kč**Oceňované nemovitosti - zjištěná cena celkem****= 2 071 286,40 Kč****Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:****2 071 290,- 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

Petrovice č.p. 531, okres Ústí nad Labem							
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - součásti a vybavení	K6 - vedlejší stavby, garáže	K7 - závady, nesoulady, rizika
Oceňovaný objekt	Petrovice č.p. 531, okres Ústí nad Labem	141 m ²	před rekonstrukcí	928 m ²	standardní převážně dožitě nebo v mezním stavu	přestřešená terasa u domu, plechová kolna	problematický přístup-příjezd vozidlem přes pozemek jiného vlastníka, vedlejší stavby nezapsané v KN, oplocený funkční celek s pozemky jiných vlastníků
1	Petrovice č.p. 546, okres Ústí nad Labem	128 m ²	před rekonstrukcí	340 m ²	zcela dožitě nebo chybějící, nedokončené rekonstrukce	zděná kolna s možností garážování	vedlejší stavba (ca 80 m ²) není zapsána v KN
2	Stradovská č.p. 124, Chlumec, okres Ústí nad Labem	190 m ²	před rekonstrukcí	719 m ²	standardní převážně dožitě nebo v mezním stavu	dílna, dvě garáže	nesoulady nezjištěny
3	Libouheč č.p. 220, okres Ústí nad Labem	180 m ²	dobrý	1677 m ²	standardní součásti v dobrém stavu, převážně obnovené	kolna-garáž zděná, altán	nezapsaná kolna-garáž (povinně zapisovaná nebo nad 25 m ²)

Tabulka provedených korekcí

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukci na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 součásti a vybavení	K6 vedlejší stavby, garáže	K7 závady, nesoulady, rizika	K1 x ... x K7	Cena oceňované ho objektu odvozená ze srovnání
1	13 281,25 Kč	1	13 281,25 Kč	1	1.01	0.9	0.88	0.96	1.01	1.05	0.8143825536	16 308,37 Kč
2	21 578,95 Kč	1	21 578,95 Kč	1.06	0.98	1	0.94	1	1.07	1.1	1.149307544	18 775,61 Kč
3	24 888,89 Kč	1	24 888,89 Kč	1.04	0.98	1.18	1.15	1.15	1.03	1.05	1.72013933364	14 469,11 Kč
Celkem průměr									16 517,70 Kč			
Minimum									14 469,11 Kč			
Maximum									18 775,61 Kč			
Směrodatná odchylka - s									2 160,87 Kč			
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s									14 356,83 Kč			
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s									18 678,56 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 a provedení vnitřních součástí a vybavení stavby. K6 zohledňuje rozsah, provedení a stav vedlejších staveb a garáží, případně dalších uvedených skutečností. K7 zohledňuje zjištěné závady, nesoulady a rizika dle popisu.

Porovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

16 517,70 Kč/m²

* 141 m²

= 2 328 996 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

2 329 000 Kč

E. REKAPITULACE

Výsledek dle oceňovacího předpisu: **2.071.290,- Kč**

Výsledek dle porovnávací metody: **2.329.000,- 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 zpeněžování 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 1/8 spolu s aplikací srážky ve výši 30 % je proveden takto:

Hodnota dle porovnávací metody:

$$(2\,329\,000\text{ Kč} * 1/8) - 30\% = \underline{203\,788\text{ Kč}}$$

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti 1/8 nemovitých věcí, a to pozemku parc. č. st. 458/1 a pozemku parc. č. st. 458/2 jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 531, zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 231 pro katastrální území Petrovice u Chabařovic, obec Petrovice, okres Ústí nad Labem.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí se obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti 1/8 oceňovaných nemovitých věcí v daném místě a čase určuje po zaokrouhlení částkou ve výši

200.000,- Kč

Slovy: Dvěstětisíc 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, Ing. Zdeněk Mazáček
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 26.03.2024



Martin Svoboda

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

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 x 016288/2024.

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:	st.458/1
Obec:	Petrovice [568147]
Katastrální území:	Petrovice u Chabařovic [720097]
Číslo LV:	231
Výměra [m ²]:	748
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	zbořeniště
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Sousední parcely

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Eberlová Vlasta, Velká Hradební 231/17, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem	1/8
Pivoňka Antonín, č. p. 531, 40337 Petrovice	5/8
Pivoňka Antonín, č. p. 198, 40337 Petrovice	1/8
Pivoňka Stanislav, č. p. 531, 40337 Petrovice	1/8

Způsob ochrany nemovitosti

Název
rozsáhlé chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

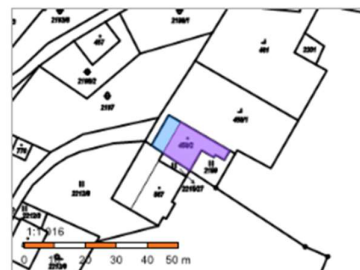
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

📌 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 458/2
Obec:	Petrovice [568147]
Katastrální území:	Petrovice u Chabařovic [720097]
Číslo LV:	231
Výměra [m ²]:	180
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Petrovice [120090] ; č. p. 531; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 458/2
Stavební objekt:	č. p. 531
Adresní místa:	č. p. 531

Sousední parcely

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Eberlová Vlasta, Velká Hradební 231/17, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem	1/8
Pivoňka Antonín, č. p. 531, 40337 Petrovice	5/8
Pivoňka Antonín, č. p. 198, 40337 Petrovice	1/8
Pivoňka Stanislav, č. p. 531, 40337 Petrovice	1/8

Způsob ochrany nemovitosti

Název
rozsáhlé chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

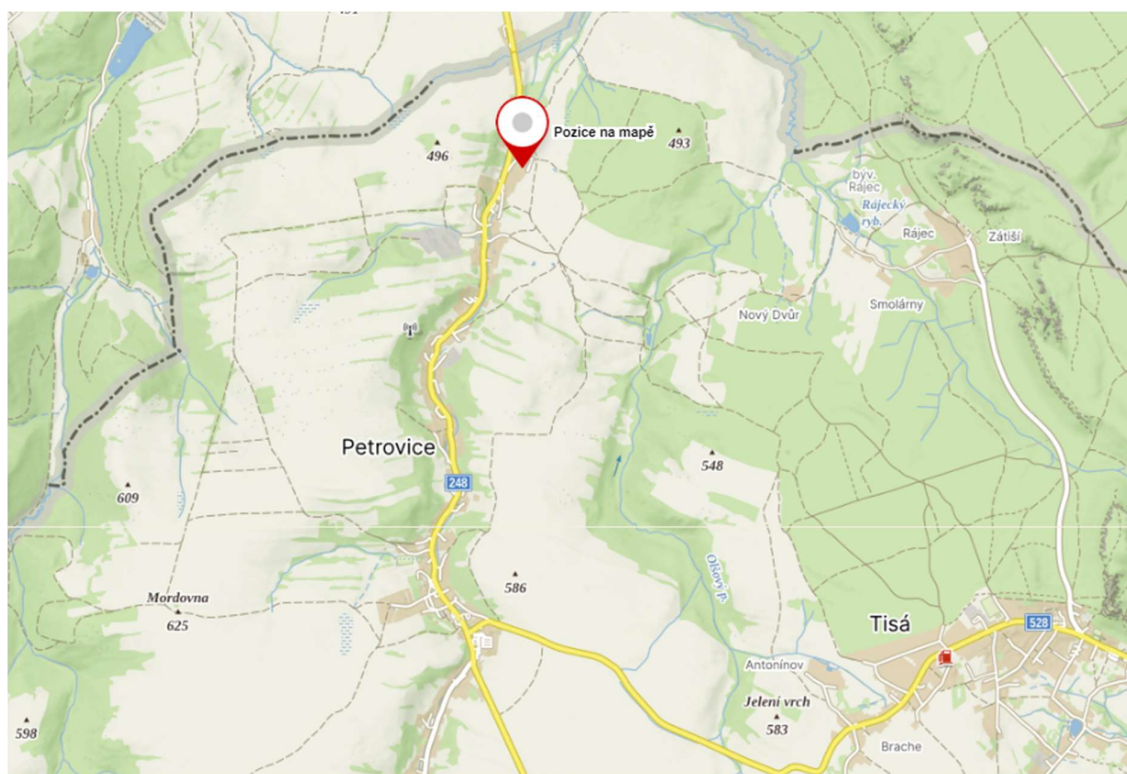
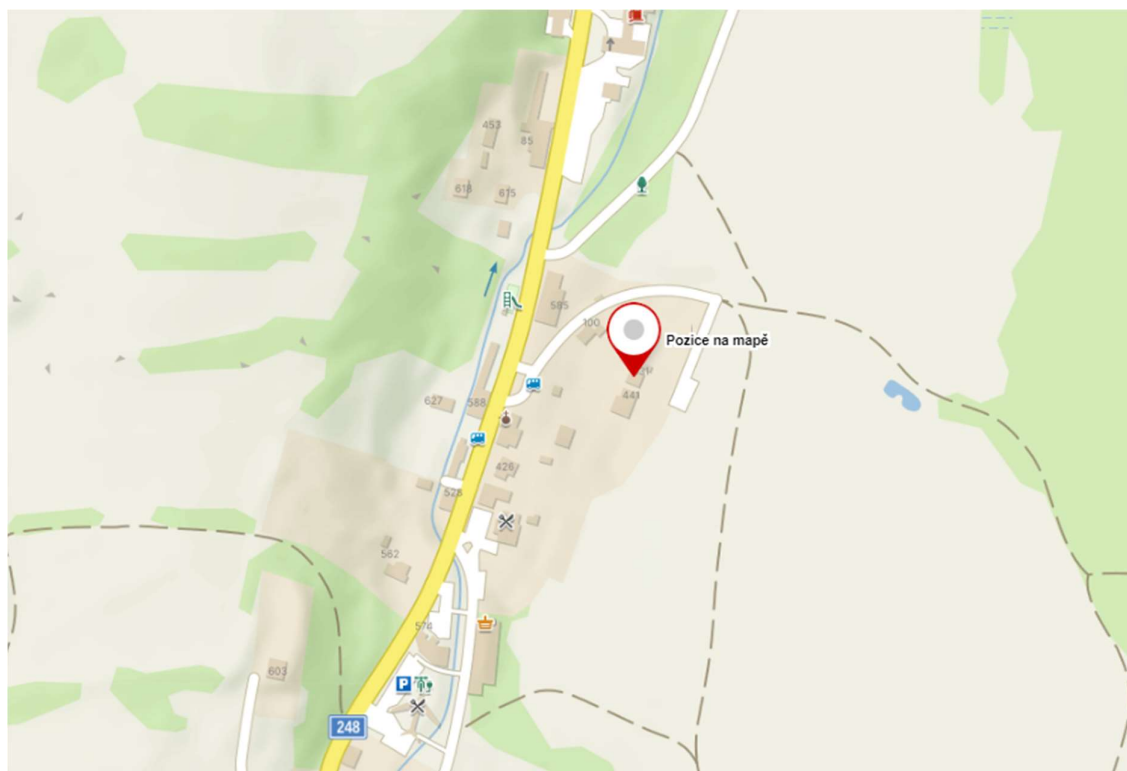
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

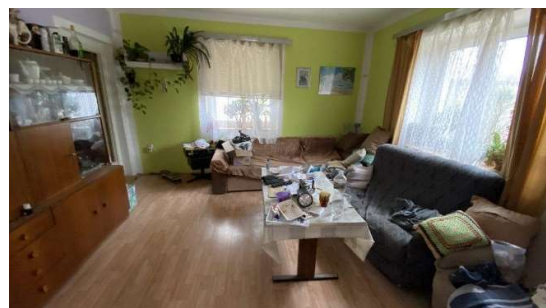
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem](#)



Situační mapa



Fotodokumentace předmětu ocenění



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

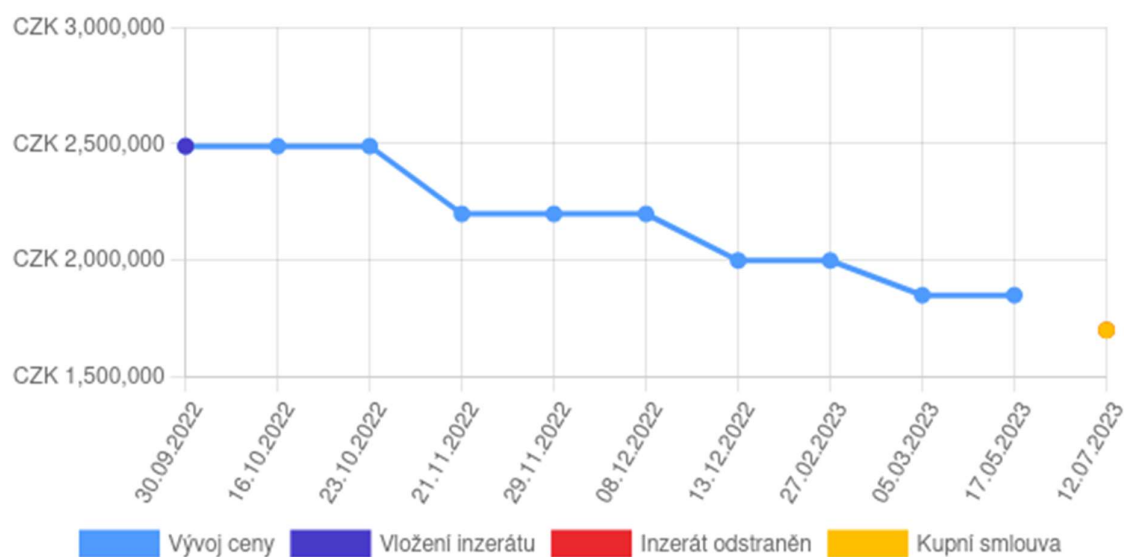


Rodinný dům, 128 m², Petrovice č.p. 546, okres Ústí nad Labem

Celková cena: 1 700 000 Kč

Lokalita: Petrovice č.p. 546, okres Ústí nad Labem

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)

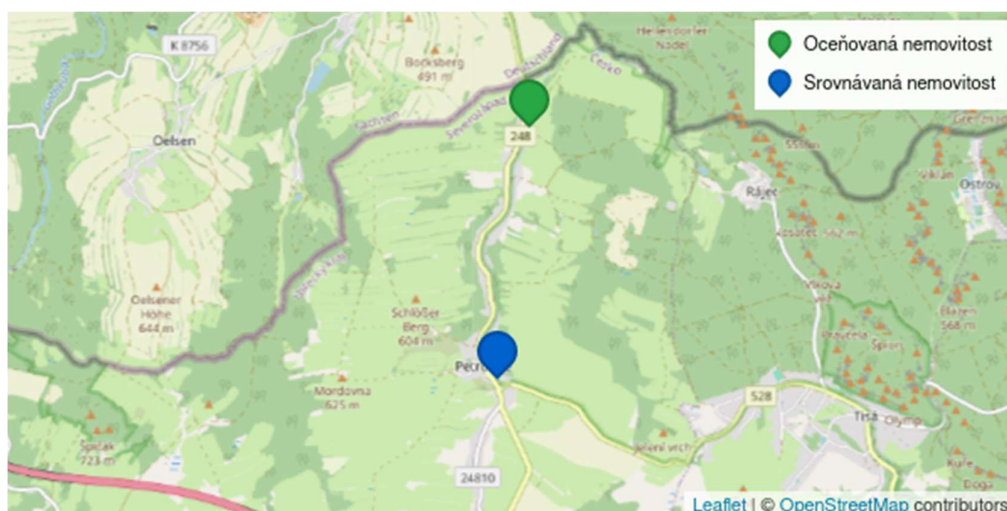
Lokalita	Petrovice č.p. 546, okres Ústí nad Labem	Cena dle KS	1 700 000 Kč
Právní účinky ke dni	12.07.2023	Číslo řízení	V-3736/2023-510
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	340 m ²
Stav	Před rekonstrukcí	Typ objektu	Prizemní
Elektřina	120V	Vytápění	Jiné
Podlahová plocha	128 m ²	Užitná plocha	128 m ²
Dispozice	5+kk	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet podlaží domu	1
Plyn	Ne	Voda	Vodovod

Nabízíme jednopodlažní rodinný dům s obytným podkrovím o dispozici 5+1 a pozemky o celkové výměře 340 m² v obci Petrovice. Dům stojí samostatně a je téměř bez sousedů, je plně podsklepený a v minulosti zde byla zahájena rekonstrukce. Dům je z velké části zateplený a jsou zde plastová okna, jinak bude potřeba celková rekonstrukce. U domu je menší zahrada, z části ve svahu a je zde příjezd po obecní cestě. Je napojen na vodovodní řád, kanalizaci a elektřinu. K dispozici autobusová doprava (zastávky kousek od domu), nedaleko je i obchodní dům. V obci veškerá základní vybavenost, kousek od hranic s Německem (nájezd na dálnici 2 minuty jízdy) a nedaleko populárních Tiských stěn. Ústí nad Labem 20 km, Děčín 23 km, Teplice 24 km. S financováním Vám rádi pomůžeme.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

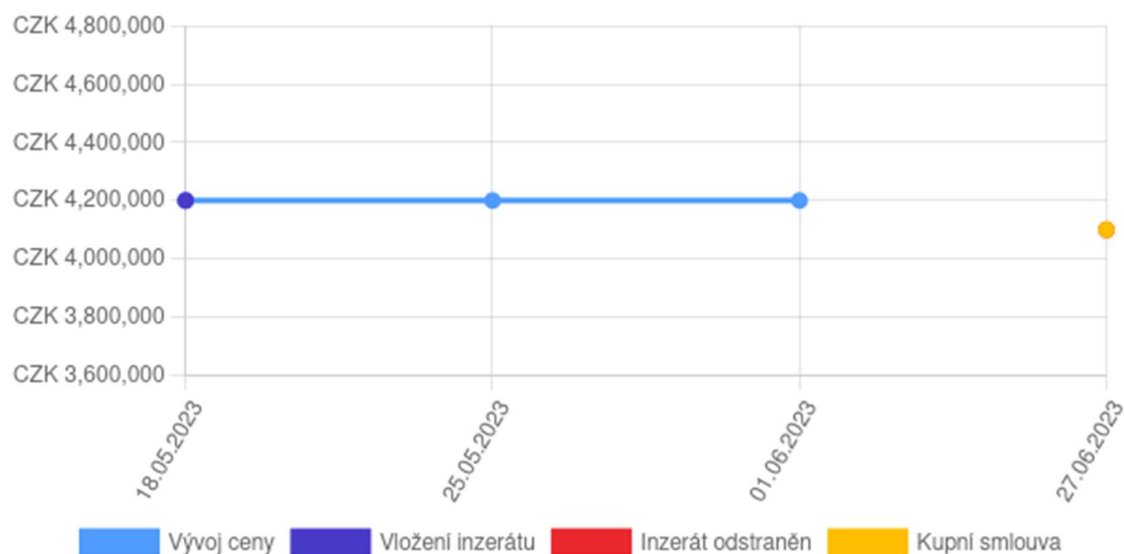


Rodinný dům, 190 m², Stradovská č.p. 124, Chlumec, okres Ústí nad Labem

Celková cena: 4 100 000 Kč

Lokalita: Stradovská č.p. 124, Chlumec, okres Ústí nad Labem

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)

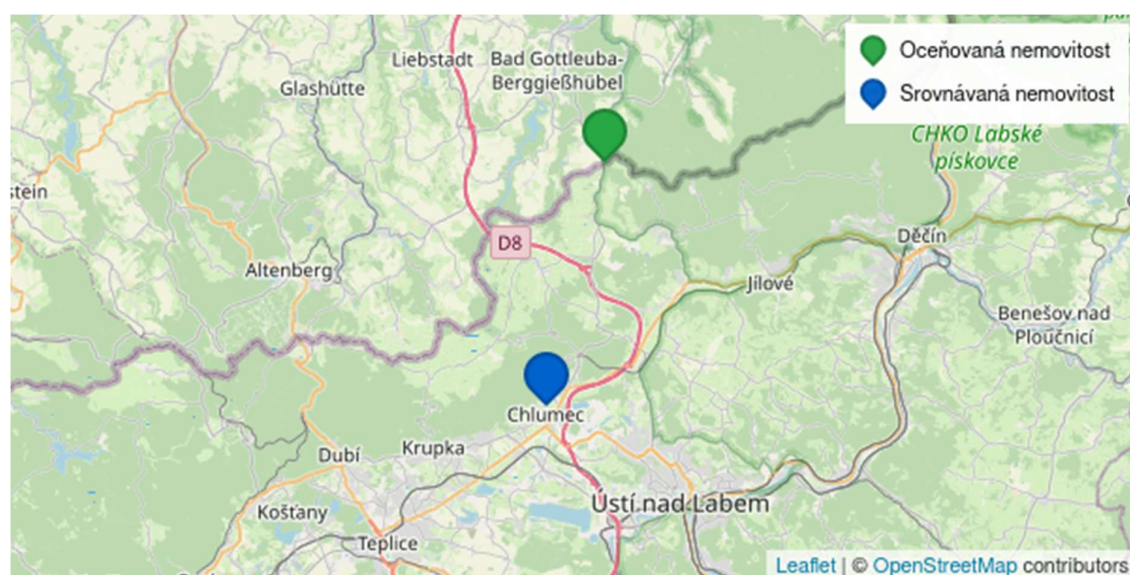
Lokalita	Stradovská č.p. 124, Chlumec, okres Ústí nad Labem	Cena dle KS	4 100 000 Kč
Právní účinky ke dni	27.06.2023	Číslo řízení	V-3483/2023-510
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	719 m ²	Stav	Před rekonstrukcí
Typ objektu	Patrový	Elektřina	230V a 400V
Podlaží bytu	2	Vytápění	Jiné
Zastavěná plocha	269 m ²	Podlahová plocha	190 m ²
Užitná plocha	269 m ²	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet npodlaží domu	4
Plyn	Plynovod	Voda	Vodovod

Nabízíme k prodeji částečně podsklepený rodinný dům se zahradou, který se nachází v Chlumci u Chabařovic v ulici Strádovská. Jedná se o klidnou obec s občanským vybavením. Patrový dům se nachází na okraji obce Chlumec, u domu se nachází zahrada o rozloze cca 550 m², součástí pozemku, který má celkem 719 m² se nachází také dvě garáže, zděná dílna. Dům, který je ve standardním provedení, je patrový, určen pro klienty, kteří si dům chtějí zrekonstruovat, upravit dle svých představ. V domě se dá i nyní před rekonstrukcí žít, v přízemí domu se nachází velká vstupní hala, ze které se vchází do chodby, z chodby pak vedou dveře do kuchyně, špiže a koupelny, z kuchyně pak také do obývacího pokoje. Koupelna je velice prostorná, nachází se zde vana a WC - v době rekonstrukce je možné dispozici změnit. Zděným schodištěm s přízemí se jde do patra, kde se nachází další tři prostorné místnosti. Dům je možné také rekonstrukcí vyřešit jako dvougenerační, kde by případně byla v přízemí bytová jednotka o velikosti 1+1 a v patře po vybudování koupelny a kuchyně o velikosti 2+1. V tomto patře se také nachází terasa, kde je možno si vybudovat posezení. Sluníčko zde svítí od ranních hodin. Dalším schodištěm se vchází na půdu, půda je velice prostorná, čistá. Podlahy v domě jsou původní, pokryté PVC. Okna jsou také původní dřevěná, zachovalá. V domě se nenachází kuchyňská linka. Topení v domě - plynové, kotel, radiátory. V případě zájmu můžeme pomoc s rekonstrukcí domu. Na dům je napojena zděná dílna a dvě zděné garáže, nad těmito garážemi a dílnou je možné z patra z jedné místnosti vybudovat krásnou velkou terasu. Zahrada u domu je rovinná, nachází se na ni několik stromů. V obci je úřad, lékař, základní škola, soukromá škola Molekula, několik školek, restaurace, několik potravinových obchodů. Blízká dostupnost MHD. Nedaleko domu se u základní školy nachází krásné, velké dětské hřiště. Kolem základní školy jsou pěkné procházky na cyklostezku, která je propojena s obcí Strádov a Přestanov. V okolí rybník - možno koupání, obecní park s posezením. Při prodeji řešíme také financování domu, případnou rekonstrukci.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

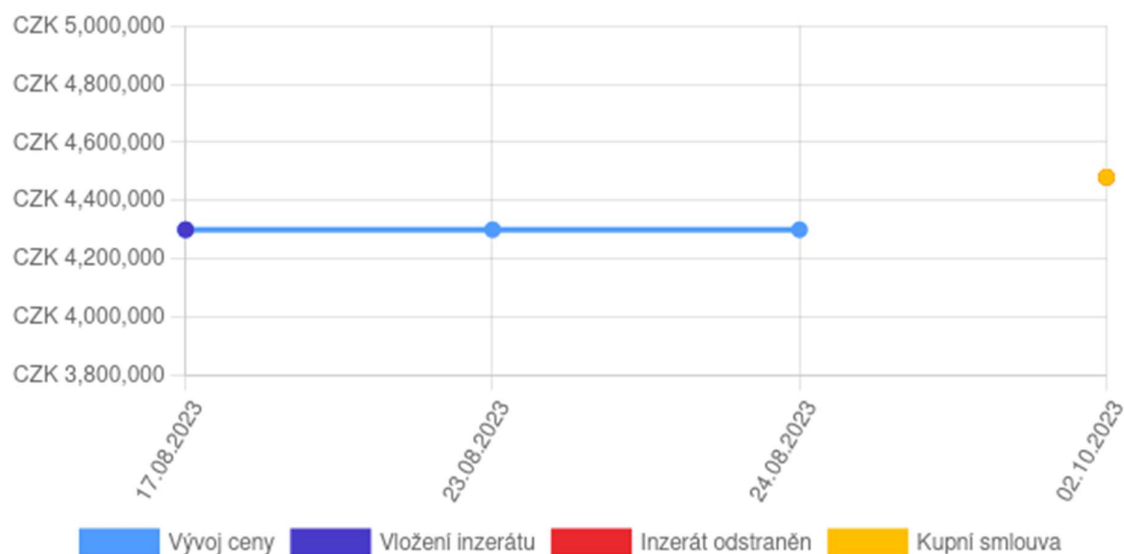


Rodinný dům, 180 m², Libouchec č.p. 220, okres Ústí nad Labem

Celková cena: 4 480 000 Kč

Lokalita: Libouchec č.p. 220, okres Ústí nad Labem

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	Libouchec č.p. 220, okres Ústí nad Labem	Cena dle KS	4 480 000 Kč
Právní účinky ke dni	02.10.2023	Číslo řízení	V-5276/2023-510
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	1677 m ²	Stav	Dobrý
Typ objektu	Patrový	Elektřina	230V a 400V
Vytápění	Elektrokotel, Kotel na tuhá paliva	Podlahová plocha	180 m ²
Užitná plocha	220 m ²	Dispozice	5+kk
Poloha nemovitosti	Okraj obce	Kanalizace	Jímka, Septik
Počet podlaží domu	2	Voda	Vodovod

Nabízíme prodej prostorného rodinného domu s úžasným pozemkem 1.677 m², na kterém stojí veliký altán. Celá nemovitost je situována na kouzelném venkově uprostřed přírody a klidu. Dům je po částečné rekonstrukci, jeho potenciál je však vzhledem k rozměrům stavby obrovský. Vytápění zajišťují kotel na tuhá paliva, krbová kamna nebo můžete využít elektrokotel. Pozemek Vás uchvátí svou velikostí, vzrostlými stromy, dřevinami a také lokací. Příroda všude v okolí na dosah ruky, ať už na procházku se svými miláčky či projížďku na kole. Občanskou vybavenost naleznete v samotné obci Libouchec. Skvělá dopravní dostupnost do Ústí nad Labem 18 min. nebo Děčína 19 min. Pokud se Vám líbí představa vlastnit nemovitost v tomto ráji, tak mě neváhejte kontaktovat.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení

