

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 7245-1788/2018

Objednatel znaleckého posudku: PROKONZULTA, a.s. Křenová 299/26, 602 00
Brno

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro
potřeby insolvenčního řízení.

Adresa předmětu ocenění: Dolní Vysoké 17, Ústěck, okres Litoměřice

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 31.10.2018 a 08.11.2018

Zpracováno ke dni: 08.11.2018

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 13 stran textu včetně titulního listu a 21 stran příloh.
Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 09.11.2018

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 17 vč. příslušenství a pozemků parc. č. st. 13; 161/1 a 161/2 v obci Úštěk, okres Litoměřice, katastrální území Dolní Vysoké I pro potřeby insolvenčního řízení (KSUL 91 INS 16932/2016).

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 17, obec Úštěk
Adresa předmětu ocenění:	Dolní Vysoké 17, Úštěk, okres Litoměřice
Kraj:	Ústecký kraj
Okres:	Litoměřice
Obec:	Úštěk
Ulice:	
Katastrální území:	Dolní Vysoké I

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 31.10.2018 a 08.11.2018. Prohlídka byla za přítomnosti: p. Hujer.

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

Hujer Bohumil, Nová 1407/38, Střekov, 40003 Ústí nad Labem

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 17 vč. příslušenství a pozemky parc. č. st. 13; 161/1 a 161/2 v obci Úštěk, okres Litoměřice, katastrální území Dolní Vysoké I.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla poskytnuta.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný rodinný dům byl postaven jako samostatný objekt a má celkem 2 nadzemní podlaží. Dům je částečně podsklepený, nachází se zde půda a obytné podkroví není

vybudované. Letopočet na objektu uvádí, že objekt byl postaven v roce 1936. V roce 2000 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: koupelna - částečná.

Základy jsou smíšené, konstrukce objektu je smíšená, stěny mají tloušťku 45 cm a stropy jsou tvořeny dřevěnými trámy. Střecha je sedlová, střešní krytina je tvořena eternitovými šablonami a klempířské prvky jsou plechové pozinkované. Vnější omítky jsou vápenocementové a stavba není zateplena.

Dispozičně je dům 7+1. V domě se nachází obývací pokoj o výměře 23,60 m², kuchyně o výměře 11,80 m², koupelna s WC o výměře 4,02 m², kotelna o výměře 39,00 m², sklad o výměře 8,50 m², dílna o výměře 11,90 m², hala o výměře 28,80 m², zádveří o výměře 7,50 m², schodiště o výměře 7,30 m², chodba o výměře 24,90 m², pokoj o výměře 16,30 m², pokoj o výměře 21,20 m², pokoj o výměře 16,10 m², obývací pokoj o výměře 23,70 m², pokoj o výměře 21,10 m², pokoj o výměře 15,40 m², půda o výměře 120,00 m². Podlahová plocha činí 281,12 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí 401,12 m².

Vnitřní omítky: vápenné, vápenocementové. Okna jsou dřevěná zdvojená, dřevěná jednoduchá, špaletová. Obytné prostory jsou orientovány na jih, východ. Vybavení koupelny tvoří klasická vana, umyvadlo a na WC je klasická toaleta. V domě jsou dřevěné plné interiérové dveře, zárubně dveří jsou dřevěné a vchodové dveře jsou dřevěné. V kuchyni se nachází kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, elektrický sporák.

V obytných místnostech je podlaha řešena: lino, prkenná podlaha, v kuchyni je podlaha řešena: keramická dlažba, lino, v koupelně jsou podlahy tvořeny keramickou dlažbou a v chodbě je podlaha řešena: cementový potěr, prkenná podlaha.

Dalším vybavením domu je krb ve vstupní hale.

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V a dodávky zajišťuje rozvodná síť elektrického proudu. Voda je brána z místního zdroje, odpadní vody jsou svedeny do jímky a zemní plyn není zaveden. Dům je vytápěn ústředně pomocí kotle na tuhá paliva a topná tělesa tvoří závěsné radiátory. Ohřev vody zajišťuje bojler, elektrický průtokový ohřívač.

Stěny vykazují známky poškození, okna jsou provedena podstandardně, podlahy v objektu jsou podstandardního provedení, vybavení objektu je podstandardní a rozvody má objekt v dezolátním stavu. Rodinný dům je před rekonstrukcí.

Pozemek je zarostlý, dlouhodobě neudržovaný a je zde větší množství odpadu. Plot pozemku tvoří, pletivo do ocelových sloupků, dřevěný plot, popř. neoploceno. Samotný pozemek je svažité. K objektu lze přijet bez problému po zpevněné obecní cestě. Možnost parkování je na vlastním pozemku. Součástí jsou tyto venkovní stavby: nedostavěná stodola (obvodové betonové zdivo do výše 3m, půdorys 15 x 10, bez střechy), altánek.

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 malá - vybavenost menšími obchody s omezenou otevírací dobou. V místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a je zde

pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, jsou zde nejdůležitější úřady, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti a v obci je pobočka České pošty.

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.

V místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis								
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt						
	Počet nadzemních podlaží	2						
	Podsklepení	částečné (sklep zaplavený a napůl zasypaný)						
	Podkroví	ne						
	Půda	ano						
	Dům byl postaven v roce	1936						
	Zdroj informace o době výstavby	dle letopočtu uvedeného na objektu						
	Rozsah rekonstrukce domu	<table><tr><td>Konstrukce</td><td>Rozsah</td><td>Rok</td></tr><tr><td>koupelna</td><td>částečná</td><td>2000</td></tr></table>	Konstrukce	Rozsah	Rok	koupelna	částečná	2000
	Konstrukce	Rozsah	Rok					
	koupelna	částečná	2000					
	Základy	smíšené						
	Konstrukce	smíšená						
	Stropy	dřevěné trámové						
	Tloušťka stěn	45 cm						
	Střecha	sedlová						
	Krytina střechy	eternitové šablony						
	Klempířské prvky	pozinkované						
	Vnější omítky	vápenocementové						
	Vnitřní omítky	vápenné, vápenocementové						
	Typ oken v domě	dřevěná zdvojená, dřevěná jednoduchá, špaletová						
	Orientace oken obytných místností	jih, východ						
	Koupelna(y)	klasická vana, umyvadlo						
Toaleta(y)	klasická toaleta							
Vstupní dveře	dřevěné							

	Typ zárubní	dřevěné			
	Vnitřní dveře	dřevěné plné			
	Osvětlovací technika				
	Kuchyně	kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, elektrický sporák			
	Dispozice RD	7+1			
	Popis místností a rozměry v m2	Pokoj	Obývací pokoj	23,60 m ²	
		Kuchyně	Kuchyně	11,80 m ²	
		Koupelna, WC	Koupelna s WC	4,02 m ²	
		Ostatní prostory	Kotelna	39,00 m ²	
		Ostatní prostory	Sklad	8,50 m ²	
		Ostatní prostory	Dílna	11,90 m ²	
		Ostatní prostory	Hala	28,80 m ²	
		Ostatní prostory	Zádveří	7,50 m ²	
		Ostatní prostory	Schodiště	7,30 m ²	
		Ostatní prostory	Chodba	24,90 m ²	
		Pokoj	Pokoj	16,30 m ²	
		Pokoj	Pokoj	21,20 m ²	
		Pokoj	Pokoj	16,10 m ²	
		Pokoj	Obývací pokoj	23,70 m ²	
		Pokoj	Pokoj	21,10 m ²	
		Pokoj	Pokoj	15,40 m ²	
		Podlahová plocha		281,12 m ²	
		Příslušenství	Půda	120,00 m ²	
		Podlahová plocha vč. příslušenství		401,12 m ²	
		Elektrina	230V a 400V		
	Vodovod	místní zdroj			
	Svod splašek	jímka			
	Plynovod	ne			
	Řešení vytápění v domě	kotel na tuhá paliva			
	Topná tělesa	závěsné radiátory			
	Řešení ohřevu vody	bojler, elektrický průtokový ohřivač			
	Podlahy v domě	místnosti: lino, prkenná podlaha kuchyně: keramická dlažba, lino koupelna, WC: keramická dlažba chodba: cementový potěr, prkenná podlaha			
	Popis stavu rodinného domu	před rekonstrukcí			
	Vady rodinného domu	zdívo: poškozený prvek			

		okna: podstandardní prvek podlahy: podstandardní prvek vybavení: podstandardní prvek rozvody: prvek v dekolátním stavu
Popis pozemku	Trvalé porosty	okrasné dřeviny
	Venkovní stavby	nedostavěná stodola (15 x 10), altán
	Sklon pozemku	svažitý
	Oplocení	neoploceno, pletivo do ocelových sloupků, dřevěný plot
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, 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 vyžití, nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti, v obci je pobočka České pošty
	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	v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Další informace		

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 08.11.2018 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 prodejích 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 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. Rovněž se v rámci výpočtu používá metodika "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)" vydaná Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot 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. 17, obec Úštěk

Rodinný dům Dolní Vysoké č.p. 17 obec Úštěk					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Úštěk, okres Litoměřice	281.12 m ² , 7+1, podsklepený: částečné	Před rekonstrukcí	3058 m ²	-
1	Úštěk, okres Litoměřice	350 m ² , Patrový	Dobrý	3000 m ²	-
2	Valkeřice, okres Děčín	450 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	1377 m ²	-
3	Polepy, okres Litoměřice	230 m ² , Patrový	Špatný	537 m ²	-
4	Polepy, okres Litoměřice	283 m ² , Patrový	Dobrý	900 m ²	-
5	Ploskovice, okres Litoměřice	214 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	914 m ²	-

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² užitné 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	3.711,43 Kč	0.9	3.340,29 Kč	1.00	0.97	1.10	0.99	1.00	1.00	1.0563	3.162,25 Kč
2	1.311,11 Kč	0.9	1.180,00 Kč	1.00	0.92	1.00	0.85	1.00	1.00	0.7820	1.508,95 Kč
3	2.173,91 Kč	Nepoužit	2.173,91 Kč	1.00	1.03	0.98	0.70	1.00	1.00	0.7066	3.076,58 Kč
4	5.300,35 Kč	Nepoužit	5.300,35 Kč	1.00	1.00	1.25	0.80	1.00	1.00	1.0000	5.300,35 Kč
5	2.803,74 Kč	Nepoužit	2.803,74 Kč	1.00	1.03	1.03	0.80	1.00	1.00	0.8487	3.303,57 Kč
Celkem průměr										3.270,34 Kč	
Minimum										1.508,95 Kč	
Maximum										5.300,35 Kč	
Směrodatná odchylka - s										1.348,50 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										1.921,84 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										4.618,84 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 cen - u inzercí přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu z blízkých srovnatelných lokalit.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

$$3.270,34 \text{ Kč/m}^2$$

*

$$281,12 \text{ m}^2$$

$$= 919.358 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$919.000,-- \text{ Kč}$$

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

Rodinný dům Dolní Vysoké č.p. 17 obec Úštěk					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Úštěk, okres Litoměřice	281.12 m ² , 7+1, podsklepený: částečné	Před rekonstrukcí	3058 m ²	-
1	Úštěk, okres Litoměřice	350 m ² , Patrový	Dobrý	3000 m ²	-
2	Valkeřice, okres Děčín	450 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	1377 m ²	-
3	Polepy, okres Litoměřice	230 m ² , Patrový	Špatný	537 m ²	-
4	Polepy, okres Litoměřice	283 m ² , Patrový	Dobrý	900 m ²	-
5	Ploskovice, okres Litoměřice	214 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	914 m ²	-

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

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	3.711,43	0,90	3.340,29
2	1.311,11	0,90	1.180,00
3	2.173,91	-	2.173,91
4	5.300,35	-	5.300,35
5	2.803,74	-	2.803,74
Maximální hodnota		5.300,35	(případ č.4)
Minimální hodnota		1.180,00	(případ č.2)
Relace min vs. max hodnoty		4,4918	(relace nesmí být větší než 2)
Aritmetický průměr		2.959,66	
Odchylka max hodnoty od průměru		2.340,69	
Odchylka min hodnoty od průměru		1.779,66	
Bude vyřazena max hodnota (případ č.4)			

Výpočet relace č.2

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	3.711,43	0,90	3.340,29
2	1.311,11	0,90	1.180,00
3	2.173,91	-	2.173,91
4	5.300,35	-	5.300,35
5	2.803,74	-	2.803,74
Maximální hodnota		3.340,29	(případ č.1)
Minimální hodnota		1.180,00	(případ č.2)
Relace min vs. max hodnoty		2,8308	(relace nesmí být větší než 2)
Aritmetický průměr		2.374,49	
Odchylka max hodnoty od průměru		965,81	
Odchylka min hodnoty od průměru		1.194,49	
Bude vyřazena min hodnota (případ č.2)			

Výpočet relace č.3

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	3.711,43	0,90	3.340,29
2	1.311,11	0,90	1.180,00

3	2.173,91	-	2.173,91
4	5.300,35	-	5.300,35
5	2.803,74	-	2.803,74
Maximální hodnota		3.340,29	(případ č.1)
Minimální hodnota		2.173,91	(případ č.3)
Relace min vs. max hodnoty		1,5365	OK
Aritmetický průměr		2.772,65	

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

Rodinný dům Dolní Vysoké č.p. 17 obec Úštěk						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Úštěk, okres Litoměřice	281.12 m ² , 7+1, podsklepený: částečné	Před rekonstrukcí	3058 m ²	-	X
1	Úštěk, okres Litoměřice	350 m ² , Patrový	Dobrý	3000 m ²	-	3
2	Valkeřice, okres Děčín	450 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	1377 m ²	-	4
3	Polepy, okres Litoměřice	230 m ² , Patrový	Špatný	537 m ²	-	1
4	Polepy, okres Litoměřice	283 m ² , Patrový	Dobrý	900 m ²	-	3
5	Ploskovice, okres Litoměřice	214 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	914 m ²	-	2

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	3.711,43	0,90	3.340,29	3	10.020,87
2	1.311,11	0,90	1.180,00	4	4.720,00
3	2.173,91	-	2.173,91	1	2.173,91
4	5.300,35	-	5.300,35	3	15.901,05
5	2.803,74	-	2.803,74	2	5.607,48

Mezisoučet	6	17.802,26
<u>Celkem</u>		<u>2.967,04</u>

Základní cena: 2.967,04 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$2.967,04 * 1,0000 = \mathbf{2.967,04 \text{ Kč/m}^2}$$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

2.967,04 Kč/m²

$$\underline{\hspace{10em}} * 281,12 \text{ m}^2$$

= 834.094,28 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

834.000,-- Kč

II. b) Výpočet dle metodiky MFČR

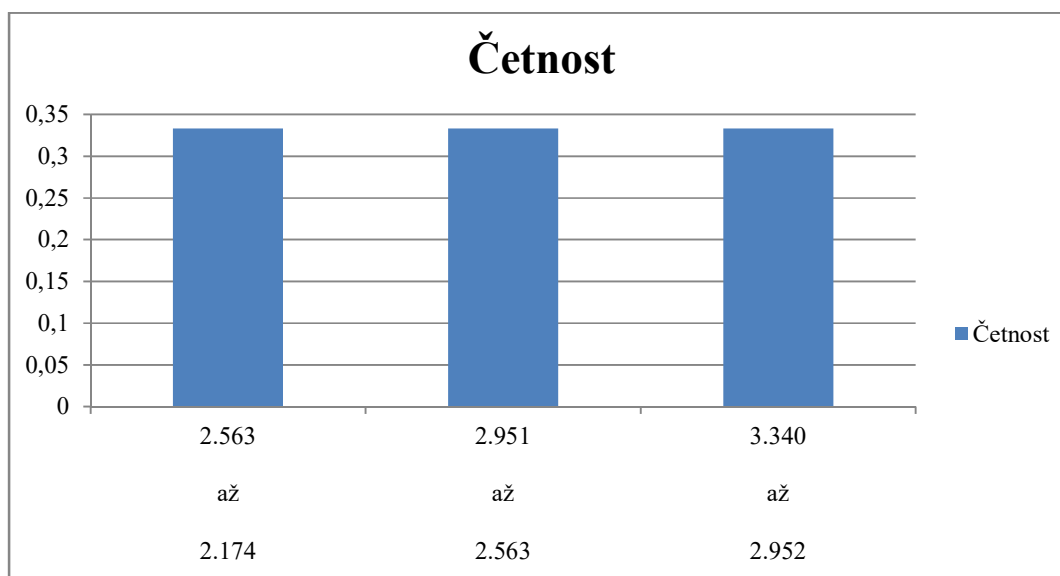
Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	3.711	0,90	3.340,29
2	4.311	0,90	4.180,00
3	2.174	-	2.173,91
4	5.300	-	5.300,35
5	2.804	-	2.803,74

Střední hodnota	2.772,65
Medián	2.803,74
Rozdíl max-min	1.166,38
Minimum	2.173,91
Maximum	3.340,29

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
2.174	až	2.563	1	0.33333333333333
2.563	až	2.951	1	0.33333333333333
2.952	až	3.340	1	0.33333333333333



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od **2.173,91 Kč/m²** do **3.340,29 Kč/m²**

* 281,12 m²

od **611.129,58 Kč** do **939.022,32 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

od **611.000,-- Kč** do **939.000,-- Kč**

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

919.000,-- Kč

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

834.000,-- Kč

II. b) Výsledek dle metodiky MFČR

od 611.000,-- Kč do 939.000,-- 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

900.000 Kč

Slovy: devětsettisíc 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 09.11.2018

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 7245-1788/2018 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



9. 11. 2018

Informace o pozemku | Nahližení do katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [st. 13](#)
Obec: [Ústěček \[565814\]](#)
Katastrální území: [Dolní Vysoké I \[775479\]](#)
Číslo LV: [377](#)
Výměra [m²]: 1399
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: [Dolní Vysoké I \[754711\]](#), č. p. 17; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku: p. č. [st. 13](#)
Stavební objekt: [č. p. 17](#)
Adresní místa: [č. p. 17](#)

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo Podíl
Hujer Bohumil, Nová 1407/38, Střekov, 40003 Ústí nad Labem

Způsob ochrany nemovitosti

Název
chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo soudcovské
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Hujer Bohumil
Omezení dispozičních práv
Prohlášení konkursu podle zákona o konkursu a vyrovnání - Hujer Bohumil
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Hujer Bohumil

https://nahlizeni.dokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=d-8dNQ78tTvcZgQWXXpřvylkD0Q_oOg9R4Q1_BOp6tyTI-RAxrkwbEbHUs1SUHq8... 1/2



9. 11. 2018

Informace o pozemku | Nahližení do katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [161/2](#)
Obec: [Ústěček \[565814\]](#)
Katastrální území: [Dolní Vysoké I \[775479\]](#)
Číslo LV: [377](#)
Výměra [m²]: 544
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: KMD
Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku: zahrada



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Hujer Bohumil, Nová 1407/38, Střekov, 40003 Ústí nad Labem

Způsob ochrany nemovitosti

Název

chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna

zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ Výměra

[52242](#) 258

[51210](#) 286

Omezení vlastnického práva

Typ

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Zástavní právo smluvní

Zástavní právo soudcovské

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nařízení exekuce - Hujer Bohumil

Omezení dispozičních práv

Prohlášení konkursu podle zákona o konkursu a vyrovnání - Hujer Bohumil

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Hujer Bohumil

Zahájení exekuce - Hujer Bohumil

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

https://nahlizeni.dokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=KfWBdvH7SMwLYagFCqF2rPmwjwWyTge1kw0UpNtGHrh1dqsyiaxfisz6_94kvcFCp... 1/2

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	161/1
Obec:	Ústék [565814]
Katastrální území:	Dolní Vysoké I [775479]
Číslo LV:	377
Výměra [m ²]:	1115
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Hujer Bohumil, Nová 1407/38, Střekov, 40003 Ústí nad Labem	

Způsob ochrany nemovitosti

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

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
51210	1115

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo soudcovské
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

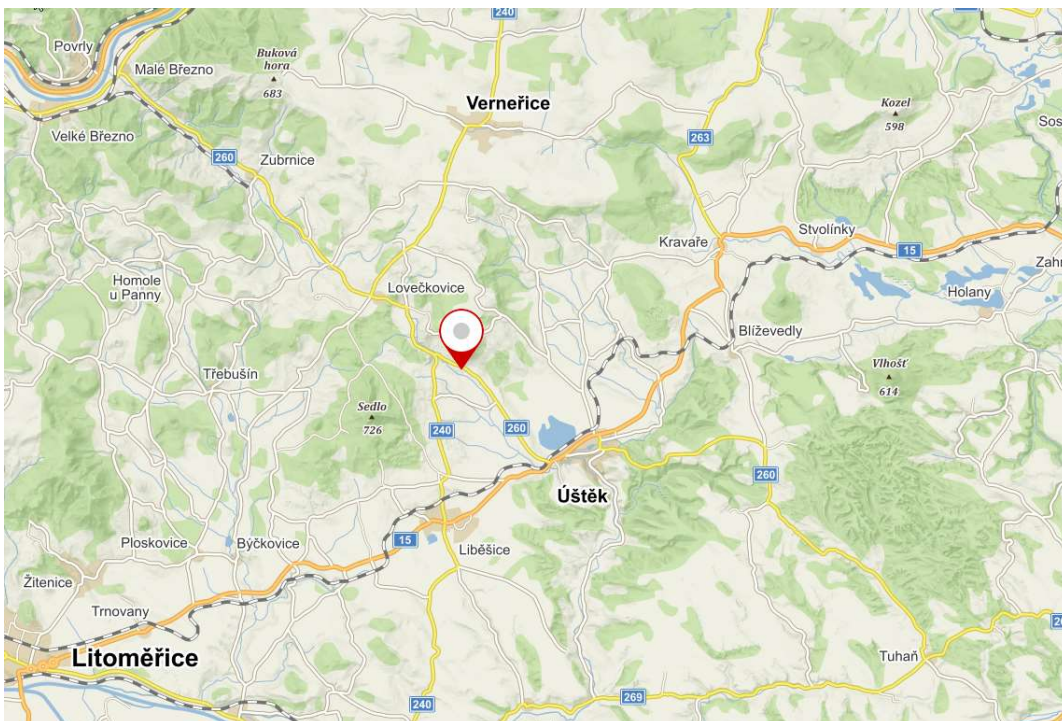
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nářízení exekuce - Hujer Bohumil
Omezení dispozičních práv
Prohlášení konkursu podle zákona o konkursu a vyrovnání - Hujer Bohumil
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Hujer Bohumil
Zahájení exekuce - Hujer Bohumil
Rízení, v rámci kterých 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 Litoměřice](#)

https://nahlizenedokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=mvAD6JXhI2hT7rugedFEw#PTXzx2FR9pzHnJdUv_TyXUW2YYrpjyKokjPUofa5P-x... 1/2



Přehledová mapa



Zpráva o riziku povodně



Zpráva o nebezpečí povodně



Adresa

Kraj: Ústecký kraj
Okres: Litoměřice
Obec – část obce: Úštěk - Dolní Vysoké

Ulice, č.p./č.o.: 17
PSČ: 41145

Riziková zóna pro vybranou adresu

Zóna 1

zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X1: -743713 Y1: -984899

Souřadnice GPS: N: 50°36'14" E: 14°17'48,19"

Kód adresy: 24319376 (dle registru RÚIAN)

Přesnost: adresa byla zaměřena s přesností na stavební objekt



Vysvětlivky pojmů

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 stupeň 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 RÚIAN

Poskytovatel služby: Intermap Technologies, s.r.o. Více informací na www.intermap.cz

INTERMAP

Tento produkt a informace obsažené v tomto výstupu jsou poskytnuty pouze jako referenční materiál. Informace jsou poskytnuty podléhají změně a nejsou vyhodnoceny jako právní závazek. Copyright a Datasheet - Společnost se zabývá GIS.

Pořízená fotodokumentace













Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace



Prodej, Rodinný dům, 350 m², Úštěk, okres Litoměřice

Celková cena: 1.299.000 Kč

Adresa: Úštěk, okres Litoměřice

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



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

Adresa	Úštěk, okres Litoměřice	Zastavěná plocha (m²)	175
Cena	1 299 000 Kč	Plocha užitná	350
Poznámka k ceně	1 299 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně DPH, včetně právního servisu	Plocha přidruženého pozemku	3000
Konstrukce budovy	Cihlová	Voda	Místní zdroj
Typ domu	Patrový	Odpad	Septik
Stav objektu	Dobrý	Umístění objektu	Centrum obce

Slovní popis

Prodám zkolaudovaný rodinný dům v krásné přírodě s větším pozemkem 3000m². Je zde studna s pitnou vodou, elektřina, septik, nová vložka v komíně. Proběhla zde částečná rekonstrukce. 2 bytových jednotek. Okamžitě k obývání. Na pozemku se nachází i malá truhlárna. Dům se nachází na klidném hezkém místě v přírodě. Doporučuji

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

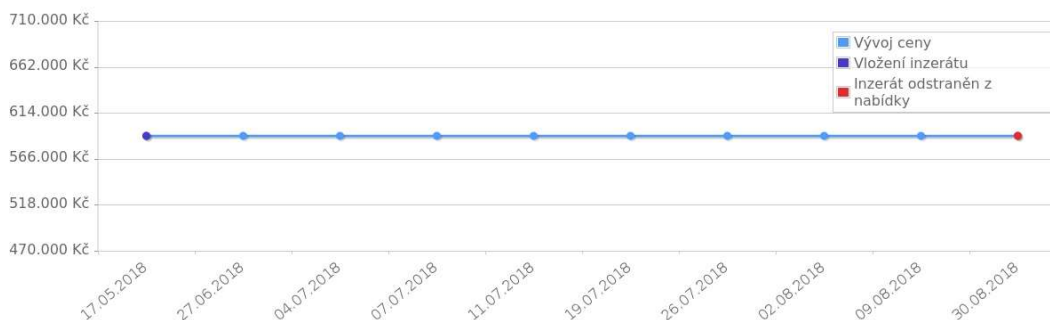


**Prodej, Rodinný dům, 450 m²,
Valkeřice, okres Děčín**

Celková cena: 590.000 Kč

Adresa: Valkeřice, okres Děčín

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



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

Adresa	Valkeřice, okres Děčín	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Cena	590 000 Kč	Zastavěná plocha (m2)	275
Poznámka k ceně	590 000 Kč za nemovitost, včetně poplatků, včetně právního servisu	Plocha užitná	450
Konstrukce budovy	Smíšená	Plocha přidruženého pozemku	1377
Typ domu	Patrový	Umístění objektu	Klidná část obce

Slovní popis

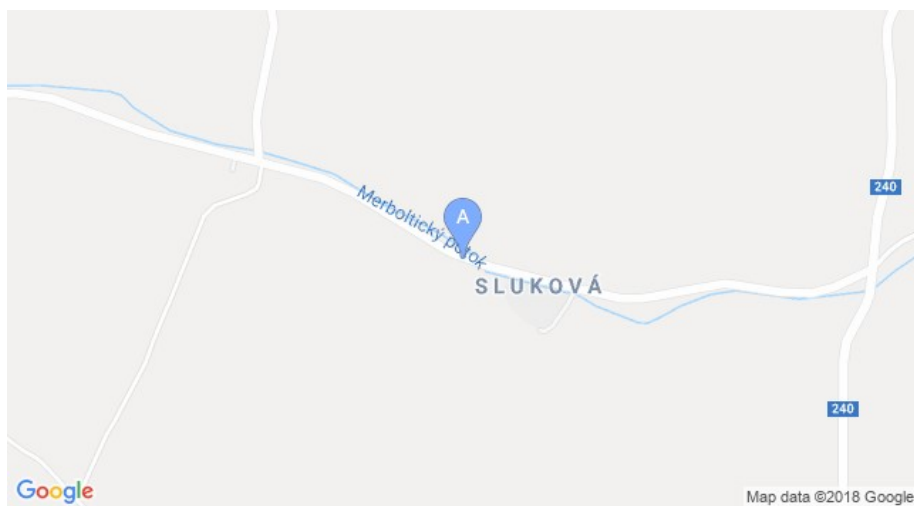
Nabízíme k prodeji dům se zahradou v obci Valkeřice u Verneřic okres Děčín. Dům se nachází na vlastním pozemku o celkové výměře 1377 m², součástí je polorozbořená stodola. Vnitřní dispozice domu tvoří v přízemí tři obytné místnosti, zádveží a další místnosti v minulosti využívané jako dílna, dřevník a např. prostory k ustájení domácích zvířat. V patře domu je šest místností a další jako sušárna, prostor na sklad věcí a toaleta. Pod střechou je prostorná půda. Dům je částečně podsklepen. Nemovitost je v zanedbaném stavu určena k celkové rekonstrukci objektu. Voda je z místní studny a z

nedalekého jezírka. Elektrika je v původním stavu. Odpad je řešen do jímky před domem.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace



**Prodej, Rodinný dům, 230 m², č.p. 15,
Polepy, okres Litoměřice**

Celková cena: 500.000 Kč

Adresa: Polepy, 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	Polepy, okres Litoměřice	Typ domu	Patrový
Cena dle kupní smlouvy	500 000 Kč	Počet nadzemních podlaží	2
Kupní smlouva podepsaná dne	14.09.2018	Stav objektu	Špatný
Číslo řízení	V-8469/2018	Zastavěná plocha (m2)	140
Poznámka k ceně	500 000 Kč za nemovitost	Plocha užitná	230
Konstrukce budovy	Smišená	Plocha přidruženého pozemku	537

Slovní popis

Rodinný dům v obci Hrušovany u Polep, okres Litoměřice Dvoupodlažní samostatně stojící rodinný dům v obci Hrušovany nedaleko obce Polepy. Dům má dvě podlaží a vlastní garáž. Užitná plocha činí 230 m² (120 m² 1.NP, 110 m² 2.NP), plocha zahrady celkem cca 300 m². Objekt vystavěn v roce 1911, v roce 1936 a 1981 proběhla rekonstrukce a dostavba. Střecha sedlová, okna a dveře původní. Dům je napojen na elektro a obecní vodovod, jímka vlastní. Základní občasná vybavenost zajištěna v nedaleké obci Polepy (lékař, mateřská škola, knihovna, konzum). Dopravní dostupnost

zajištěna po místní silnici, vlakové a autobusové spojení do/z nedalekých Polep. Dům je prodáván v rámci insolvenčního řízení.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace



**Prodej, Rodinný dům, 283 m², č.p. 18,
Polepy, okres Litoměřice**

Celková cena: 1.500.000 Kč

Adresa: Polepy, 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	Polepy, okres Litoměřice	Počet nadzemních podlaží	2
Cena dle kupní smlouvy	1 500 000 Kč	Stav objektu	Dobrý
Kupní smlouva podepsaná dne	10.05.2018	Zastavěná plocha (m2)	333
Číslo řízení	V-4562/2018	Plocha užitná	283
Poznámka k ceně	1 500 000 Kč za nemovitost	Plocha přidruženého pozemku	900
Konstrukce budovy	Kamenná	Odpad	Veřejná kanalizace
Typ domu	Patrový		

Slovní popis

Ve výhradním zastoupení nabízím ke koupi samostatně stojící rodinný dům 5+1 o celkové obytné ploše 134 m², stodolou, klenbovým sklepem, hospodářskými přístavky a zahradou v obci Encovany. Obytná plocha domu je rozdělena do dvou podlaží. Přízemí 50,6 m² obytné plochy je rozděleno na obývací pokoj, kuchyň a hlavní chodbu se spíží. Na tuto část navazuje technická část domu s kotlem na tuhá paliva 18,3 m² a také prostorný sklep s klenbovým stropem o výšce 2,66 m a celkové ploše 31,5 m². Technická část je s obytným prostorem propojena dveřmi. Druhé patro má výměru 83

m2 a je členěno na hlavní chodbu a 4 ložnice a samostatnou menší koupelnu. Stodola je součástí hlavní stavby domu a její celková výměra činí 50,3 m2. Ze stodoly je pak zajištěn vstup na půdu domu. K domu přiléhá menší zahrada a na dvorku, na kterém je možno parkovat stojí menší hospodářská přístavba v podobě chlívků. K dispozici je elektřina, plyn, veřejný vodovod a připojení na kanalizační síť. Střešní krytina byla vyměněna cca před 10 - 12 lety společně se svody vody. Okna dřevěná dvojitá ve výborném stavu. Základy domu jsou kamenné, stropy nad 1/3 domu dřevěné trámové, 2/3 klenby. Podlahy prkenné nebo dlažba. Dům je čistý a suchý. V tuto chvíli probíhá jeho vyklizení. Při rekonstrukci domu lze počítat s možností získání dotace z programu Zelená úsporám a taktéž je možné žádat o tzv. kotlíkovou dotaci.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

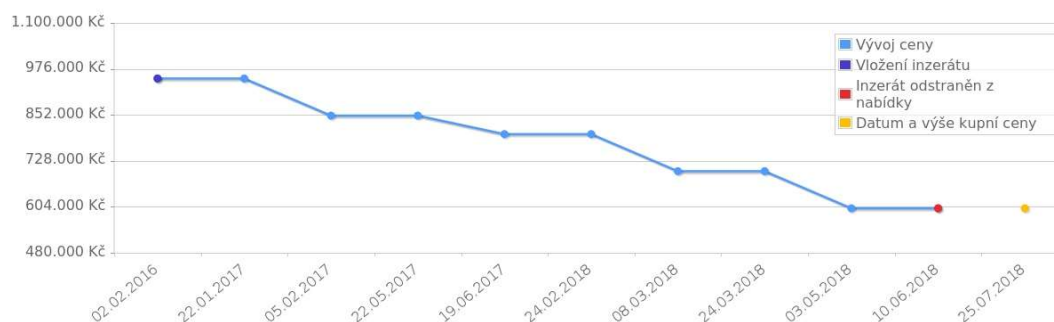


**Prodej, Rodinný dům, 214 m², č.p. 14,
Ploskovice, okres Litoměřice**

Celková cena: 600.000 Kč

Adresa: Ploskovice, 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)

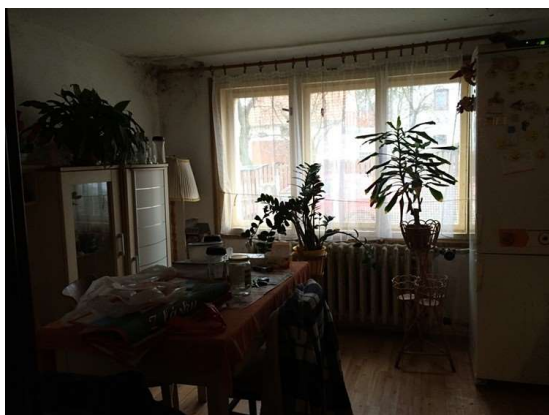
Adresa	Ploskovice, okres Litoměřice	Typ domu	Patrový
Cena dle kupní smlouvy	600 000 Kč	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Kupní smlouva podepsaná dne	25.07.2018	Plocha užitná	214
Číslo řízení	V-6881/2018	Plocha přidruženého pozemku	914
Poznámka k ceně	600 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně DPH	Voda	Místní zdroj
Provize	včetně provize	Odpad	Jímka
Konstrukce budovy	Smíšená		

Slovní popis

Dovolujeme si Vám nabídnout k prodeji řadový rodinný dům s dispozičním členěním 4+1 a garáží. Dům má 2 nadzemní podlaží, je částečně podsklepený. V 1.NP (přízemí) se nachází chodba, pokoj, kuchyň, koupelna s wc, prádelna. Ve 2.NP se nachází hala, komora a tři pokoje. Celková výměra pozemků je 914 m², zastavěná plocha a nádvoří je 226 m², zahrada má 688m². Vytápění objektu zajišťuje centrální kotel na tuhá paliva, ohřev vody zajišťuje kombi bojler, kanalizace vede do žumpy. Obec Těchobuzice je

velmi klidná lokalita ve vzdálenosti 10 minut autem do města Litoměřice, kde se nachází veškerá občanská vybavenost. Prodej je realizován v rámci insolvenčního řízení – pro více informací kontaktujte makléře.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení

