

# **ZNALCKÝ POSUDEK**

**o ceně nemovitých věcí**

**č. 9152-1616/2019**

**Objednatel znaleckého posudku:** Prokonzulta, a.s. dražební společnost Křenová  
299/26, 602 00 Brno

**Účel znaleckého posudku:** Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí za  
účelem zjištění reálné tržní hodnoty majetku.

**Adresa předmětu ocenění:** Lidická č.p. 73/12, Litoměřice, okres Litoměřice

**Prohlídka předmětu ocenění  
provedena dne:** 08.08.2019

**Zpracováno ke dni:** 08.08.2019

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

Znalecký posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a 18 stran příloh.  
Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 09.08.2019

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 73/2 a podílu ve výši 36322/108028 na společných částech budovy č.p. 73/12 a pozemku parc. č. 84/1 v obci Litoměřice, okres Litoměřice, katastrální území Litoměřice za účelem zjištění reálné tržní hodnoty majetku.

### **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 73/2
Adresa předmětu ocenění:	Lidická č.p. 73/12, Litoměřice, okres Litoměřice
Kraj:	Ústecký kraj
Okres:	Litoměřice
Obec:	Litoměřice
Ulice:	Lidická
Katastrální území:	Litoměřice

### **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 08.08.2019.  
Prohlídka proběhla za přítomnosti: p. Götz Ivor.

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

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích, technické řešení systému INEM

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

#### Vlastnické právo

Götz Ivor, č. p. 8, 41114 Vlastislav

#### Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 73/2 a podíl ve výši 36322/108028 na společných částech budovy č.p. 73/12 a pozemku parc. č. 84/1 v obci Litoměřice, okres Litoměřice, katastrální území Litoměřice.

### **6. Dokumentace a skutečnost**

Dokumentace nebyla poskytnuta.

## **7. Celkový popis nemovitosti**

Oceňovaný byt je umístěn v netypovém zděném bytovém domě. Stavba má celkem 3 nadzemní podlaží a nemá podzemní podlaží. V domě se nachází půda a nemá vybudované obytné podkroví. Základy má smíšené, konstrukce objektu je zděná a stropy jsou tvořeny dřevěnými trámy. Tvar střechy je sedlový, střešní krytina je tvořena pálenou taškou a klempířské prvky jsou plechové pozinkované. Vnější omítky jsou štukové a dům není zateplen. Dům má tyto společné prostory: vstupní prostor, schodiště.

Odhadem byl objekt postaven v roce 1850.

Stěny objektu jsou bez vad, střecha je bez vad, okna jsou zastaralá, podlahy jsou zastaralé, vybavení je zastaralé a rozvody jsou zastaralé. Stav bytového domu je dobrý.

Bytová jednotka je v osobním vlastnictví. Je umístěna v 3. podlaží objektu a dispozičně se jedná o 2+1. Součástí bytové jednotky je kuchyně o výměře 12,48 m<sup>2</sup>, obývací pokoj o výměře 44,70 m<sup>2</sup>, ložnice o výměře 21,30 m<sup>2</sup>, komora o výměře 11,30 m<sup>2</sup>, koupelna o výměře 9,36 m<sup>2</sup>, půda o výměře 259,00 m<sup>2</sup>. Podlahová plocha činí 99,14 m<sup>2</sup>. Podlahová plocha vč. příslušenství činí 358,14 m<sup>2</sup>.

Bytové jádro je vyzděné. Vnitřní omítky jsou štukové. V bytě jsou špaletová okna. Obytné prostory mají orientaci na západ. V koupelně se nachází rohová vana, umyvadlo a na WC je klasická toaleta. Vnitřní dveře jsou dřevěné plné, případně celoskleněné, mají obložkové zárubně a vchodové dveře jsou dřevěné. Je instalována kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči. V bytě je použita tato osvětlovací technika: lustry, bodová svítidla, úsporná svítidla LED.

V obytných místnostech je podlaha řešena: koberce, prkenná podlaha, v kuchyni je položena keramická dlažba, koupelna má keramickou dlažbu a chodba má položenou keramickou dlažbu.

Další vybavení bytu tvoří vestavěné skříně, krbová vložka.

Do bytové jednotky je zavedena elektřina o napětí 230V a je napojen na rozvodnou síť elektrického proudu. Do objektu je zaveden vodovod, odpadní vody jsou svedeny do kanalizace a rozvod zemního plynu je připojen. V bytě je topení řešeno ústředně plynovým kotlem a topná tělesa tvoří závěsné radiátory. Ohřev vody je řešen plynovým kombinovaným kotlem.

Stěny bytu jsou bez vad, okna jsou bez vad, podlahy jsou bez vad, vady vybavení nejsou a rozvody jsou bez vad. Stav bytu je velmi dobrý. Byt je po zdařilé rekonstrukci. K finálnímu dokončení chybí menší finální práce v koupelně a na krbové vložce.

Na pozemku nejsou trvalé porosty a není oplocen. Pozemek je rovinatý. K objektu je bezproblémový přístup po zpevněné obecní cestě.

Bytový dům je situovaný v centru obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy. Dostupnost obchodů je úplná - vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody. V místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních

zařízení. V okolí domu je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, v okolí je kompletní soustava úřadů a v obci se nachází pobočka České pošty.

Životní prostředí v okolí domu je klidné, bez zdraví ohrožujících vlivů a v docházkové vzdálenosti od objektu je zeleň v podobě parků. Objekt se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V místě je zastávka MHD a zastávka dálkových spojů je v docházkové vzdálenosti, jsou zde omezené parkovací možnosti přímo u objektu.

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

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis bytového domu	Typ bytového domu	netypový zděný bytový dům
	Počet nadzemních podlaží	3
	Počet podzemních podlaží	0
	Dům byl postaven v roce	1850
	Zdroj informace o době výstavby	odhadem
	Rozsah rekonstrukce domu	
	Základy	smíšené
	Konstrukce	zděná
	Stropy	dřevěné trámové
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	pálená taška
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	štukové
	Vnitřní omítky	štukové
	Společné prostory bytového domu	vstupní prostor, schodiště
	Popis stavu bytového domu	dobrý
	Vady bytového domu	rozvody: zastaralý prvek vybavení: zastaralý prvek podlahy: zastaralý prvek okna: zastaralý prvek střecha: bez vad zdivo: bez vad
Popis bytové jednotky	Dispozice bytové jednotky	2+1
	Podlaží bytové jednotky	3
	Bytové jádro	vyzděné

	Typ oken v jednotce	špaletová		
	Orientace oken obytných místností	západ		
	Koupelna(y)	rohová vana, umyvadlo		
	Toaleta(y)	klasická toaleta		
	Vstupní dveře	dřevěné		
	Typ zárubní	obložkové		
	Vnitřní dveře	dřevěné plné, celoskleněné		
	Osvětlovací technika	lustry, bodová svítidla, úsporná svítidla LED		
	Kuchyně	kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči		
	Popis místností a rozměry v m <sup>2</sup>	Kuchyně	Kuchyně	12,48 m <sup>2</sup>
		Pokoj	Obývací pokoj	44,70 m <sup>2</sup>
		Pokoj	Ložnice	21,30 m <sup>2</sup>
		Ostatní prostory	Komora	11,30 m <sup>2</sup>
		Koupelna, WC	Koupelna	9,36 m <sup>2</sup>
		Podlahová plocha		99,14 m <sup>2</sup>
		Příslušenství	Půda	259,00 m <sup>2</sup>
		Podlahová plocha vč. příslušenství		358,14 m <sup>2</sup>
	Elektřina	230V		
	Vodovod	vodovod		
	Svod splašek	veřejná kanalizace		
	Plynovod	ano		
	Řešení vytápění v bytě	plynový kotel		
	Topná tělesa	závěsné radiátory		
	Řešení ohřevu vody v bytě	plynový kotel		
	Podlahy v bytě	místnosti: koberce, prkenná podlaha kuchyně: keramická dlažba koupelna, WC: keramická dlažba chodba: keramická dlažba		
	Popis stavu bytové jednotky	velmi dobrý		
	Rekonstrukce			
	Vady bytové jednotky	rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad zdivo: bez vad		
<b>Popis pozemku bytového domu</b>	Trvalé porosty	bez porostů		
	Sklon pozemku	rovinatý		
	Oplocení	neoploceno		
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě		

<b>Popis okolí</b>	Popis okolí	zástavba bytovými domy
	Poloha v obci	centrum obce
	Vybavenost	<p>úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody,</p> <p>v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení,</p> <p>v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení,</p> <p>v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního využití,</p> <p>kompletní soustava úřadů v blízkém okolí,</p> <p>v obci je pobočka České pošty</p>
	Životní prostředí	<p>klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů,</p> <p>zeleň v podobě parků v docházkové vzdálenosti,</p> <p>lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav</p>
	Spojení a parkovací možnosti	<p>zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti,</p> <p>omezené parkovací možnosti přímo u objektu</p>
	Sousedé a kriminalita	<p>vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu,</p> <p>v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné</p>
<b>Věcná břemena</b>	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
<b>Další informace</b>		

## **8. Metoda ocenění**

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 08.08.2019 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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 oblíbenosti. 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 oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Volba metody:

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

## B. ZNALECKÝ POSUDEK

### I) Ocenění srovnávací metodou

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

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

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

#### Bytová jednotka č. 73/2

Bytová jednotka č. 73/2, v ulici Lidická, obec Litoměřice					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
<b>Oceňovaný objekt</b>	Lidická, Litoměřice, okres Litoměřice	2+1, 99.14 m <sup>2</sup>	Velmi dobrý	Zděná	Součástí bytu je rozměrná půda s možností vestavby podkrovní
<b>1</b>	Palackého, Litoměřice, okres Litoměřice	3+1, 93 m <sup>2</sup>	Dobrý	Cihlová	Byt procházel postupnou rekonstrukcí, dominantou jsou původní parketové podlahy a prostorná kuchyně. Výhodou bytové jednotky je možnost připojení krbových kamen. Součástí kupní ceny je prostorná šatní skříň na chodbě.
<b>2</b>	Okružní, Litoměřice, okres Litoměřice	3+1, 100 m <sup>2</sup>	Dobrý	Smíšená	Tyto prostory lze využít i ke komerčním účelům jako prodejnu, kanceláře atp.
<b>3</b>	Okružní, Litoměřice, okres Litoměřice	3+1, 98.3 m <sup>2</sup>	Dobrý	Cihlová	Byt je umístěn v posledním 2 patře cihlového domu, situačně řešen jako 3+1 s jednou místností do mezonetu, která má velkou ložnici do dvora a zadního traktu budovy.
<b>4</b>	Palachova, Litoměřice, okres Litoměřice	4+1, 110 m <sup>2</sup>	Velmi dobrý	Cihlová	K prodeji atraktivní byt 4+1, OV s dvěma balkóny o PP 110 m <sup>2</sup> v 1. patře bytového domu ve vyhledávané lokalitě Litoměřic.
<b>5</b>	České armády, Litoměřice, okres Litoměřice	3+1, 100 m <sup>2</sup>	Po rekonstrukci	Cihlová	Byt o dispozici 3+1 v cihlovém domě stojící jen pět minut od centra Litoměřic. Byt o celkové výměře 110 m <sup>2</sup> nabízí prostorných 100 m <sup>2</sup> obytné plochy umístěné ve 3.nadzemním podlaží. V suterénu domu je prostorný sklep o zbylých 10 m <sup>2</sup> . Předností této nabídky jsou mimo jiné vhodné dispoziční řešení bytu nebo dostatek úložných prostor v podobě vestavěných skříní. Byt byl v roce 2009 kompletně rekonstruován



č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	34.408,60 Kč	0.9	30.967,74 Kč	1.00	1.02	0.90	1.00	0.85	1.00	0.7803	39.686,97 Kč
2	23.990,00 Kč	0.9	21.591,00 Kč	1.00	1.00	0.90	1.00	0.85	1.00	0.7650	28.223,53 Kč
3	31.281,79 Kč	0.9	28.153,61 Kč	1.00	1.00	0.90	1.00	0.85	1.00	0.7650	36.802,11 Kč
4	36.272,73 Kč	0.9	32.645,45 Kč	1.00	0.96	1.00	1.00	0.85	1.00	0.8160	40.006,69 Kč
5	22.000,00 Kč	Nepoužit	22.000,00 Kč	0.95	1.00	1.00	1.00	0.85	1.00	0.8075	27.244,58 Kč
<b>Celkem průměr</b>											34.392,78 Kč
<b>Minimum</b>											27.244,58 Kč
<b>Maximum</b>											40.006,69 Kč
<b>Směrodatná odchylka - s</b>											6.215,02 Kč
<b>Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s</b>											28.177,76 Kč
<b>Pravděpodobná horní hranice - průměr + s</b>											40.607,80 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na konstrukci stavby K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu z blízkého okolí.  
V koeficientu K5 bylo přihlédnuto s rozlehlé půdě náležící k oceňovanému bytu.

### Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

34.392,78 Kč/m<sup>2</sup>

\*

99,14 m<sup>2</sup>

= **3.409.700 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

**3.410.000 Kč**

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

Bytová jednotka č. 73/2, v ulici Lidická, obec Litoměřice					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
<b>Oceňovaný objekt</b>	Lidická, Litoměřice, okres Litoměřice	2+1, 99.14 m <sup>2</sup>	Velmi dobrý	Zděná	Součástí bytu je rozměrná půda s možností vestavby podkroví
<b>1</b>	Palackého, Litoměřice, okres Litoměřice	3+1, 93 m <sup>2</sup>	Dobrý	Cihlová	Byt procházel postupnou rekonstrukcí, dominantou jsou původní parketové podlahy a prostorná kuchyně. Výhodou bytové jednotky je možnost připojení krbových kamen. Součástí kupní ceny je prostorná šatní skříň na chodbě.
<b>2</b>	Okružní, Litoměřice, okres Litoměřice	3+1, 100 m <sup>2</sup>	Dobrý	Smíšená	Tyto prostory lze využít i ke komerčním účelům jako prodejně, kanceláře atp.
<b>3</b>	Okružní, Litoměřice, okres Litoměřice	3+1, 98.3 m <sup>2</sup>	Dobrý	Cihlová	Byt je umístěn v posledním 2 patře cihlového domu, situačně řešen jako 3+1 s jednou místností do mezonetu, která má velkou lodžii do dvora a zadního traktu budovy.
<b>4</b>	Palachova, Litoměřice, okres Litoměřice	4+1, 110 m <sup>2</sup>	Velmi dobrý	Cihlová	K prodeji atraktivní byt 4+1, OV s dvěma balkóny o PP 110 m <sup>2</sup> v 1. patře bytového domu ve vyhledávané lokalitě Litoměřic.
<b>5</b>	České armády, Litoměřice, okres Litoměřice	3+1, 100 m <sup>2</sup>	Po rekonstrukci	Cihlová	Byt o dispozici 3+1 v cihlovém domě stojící jen pět minut od centra Litoměřic. Byt o celkové výměře 110 m <sup>2</sup> nabízí prostorných 100 m <sup>2</sup> obytné plochy umístěné ve 3.nadzemním podlaží. V suterénu domu je prostorný sklep o zbylých 10 m <sup>2</sup> . Předností této nabídky jsou mimo jiné vhodné dispoziční řešení bytu nebo dostatek úložných prostor v podobě vestavěných skříní. Byt byl v roce 2009 kompletně rekonstruován

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

#### Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	34.408,60	0,90	30.967,74
2	23.990,00	0,90	21.591,00
3	31.281,79	0,90	28.153,61
4	36.272,73	0,90	32.645,45
5	22.000,00	-	22.000,00
Maximální hodnota		32.645,45	(případ č.4)
Minimální hodnota		21.591,00	(případ č.2)
Relace min vs. max hodnoty		1,5120	OK
<b>Aritmetický průměr</b>		<b>27.071,56</b>	

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

Bytová jednotka č. 73/2, v ulici Lidická, obec Litoměřice						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
<b>Oceňovaný objekt</b>	Lidická, Litoměřice, okres Litoměřice	2+1, 99,14 m <sup>2</sup>	Velmi dobrý	Zděná	Součástí bytu je rozměrná půda s možností vestavby podkrovní	X
<b>1</b>	Palackého, Litoměřice, okres Litoměřice	3+1, 93 m <sup>2</sup>	Dobrý	Cihlová	Byt procházel postupnou rekonstrukcí, dominantou jsou původní parketové podlahy a prostorná kuchyně. Výhodou bytové jednotky je možnost připojení krbových kamen. Součástí kupní ceny je prostorná šatní skříň na chodbě.	1
<b>2</b>	Okružní, Litoměřice, okres Litoměřice	3+1, 100 m <sup>2</sup>	Dobrý	Smišená	Tyto prostory lze využít i ke komerčním účelům jako prodejnu, kanceláře atp.	1
<b>3</b>	Okružní, Litoměřice, okres Litoměřice	3+1, 98,3 m <sup>2</sup>	Dobrý	Cihlová	Byt je umístěn v posledním 2 patře cihlového domu, situačně řešen jako 3+1 s jednou místností do mezonetu, která má velkou lodžii do dvora a zadního traktu budovy.	1
<b>4</b>	Palachova, Litoměřice, okres Litoměřice	4+1, 110 m <sup>2</sup>	Velmi dobrý	Cihlová	K prodeji atraktivní byt 4+1, OV s dvěma balkóny o PP 110 m <sup>2</sup> v 1. patře bytového domu ve vyhledávané lokalitě Litoměřic.	2
<b>5</b>	České armády, Litoměřice, okres Litoměřice	3+1, 100 m <sup>2</sup>	Po rekonstrukci	Cihlová	Byt o dispozici 3+1 v cihlovém domě stojící jen pět minut od centra Litoměřic. Byt o celkové výměře 110 m <sup>2</sup> nabízí prostorných 100 m <sup>2</sup> obytné plochy umístěné ve 3.nadzemním podlaží. V suterénu domu je prostorný sklep o zbylých 10 m <sup>2</sup> . Předností této nabídky jsou mimo jiné vhodné dispoziční řešení bytu nebo dostatek úložných prostor v podobě vestavěných skříní. Byt byl v roce 2009 kompletně rekonstruován	1

## Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	34.408,60	0,90	30.967,74	1	30.967,74
2	23.990,00	0,90	21.591,00	1	21.591,00
3	31.281,79	0,90	28.153,61	1	28.153,61
4	36.272,73	0,90	32.645,45	2	65.290,90
5	22.000,00	-	22.000,00	1	22.000,00
Mezisoučet				6	168.003,25
<b><u>Celkem</u></b>					<b><u>28.000,54</u></b>

**Základní cena: 28.000,54 Kč/m<sup>2</sup>**

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$28.000,54 * 1,15 = 32.200,62 \text{ Kč/m}^2$$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k prostorné, k dalším úpravám využitelné půdy navýšena o 15% a je tak stanovena na

**32.200,62 Kč/m<sup>2</sup>**

**\* 99,14 m<sup>2</sup>**

**= 3.192.369,56 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

**3.200.000,-- Kč**

## **C. REKAPITULACE:**

I. Výsledek dle srovnávací metody

**3.410.000,-- Kč**

II. Výsledek dle metodiky ÚZSVM

**3.200.000,-- 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**

**3.400.000 Kč**

Slovy: třimilionyčtyřistisíc 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 09.08.2019

## **D. Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 9152-1616/2019 znaleckého deníku. Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, podle ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

## E. Přílohy

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

9. 8. 2019

Informace o jednotce | Nahlížení do katastru nemovitostí

#### Informace o jednotce

Číslo jednotky	73/2
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	<a href="#">č. p. 73</a>
Katastrální území:	<a href="#">Litoměřice (685429)</a>
Číslo LV:	<a href="#">8842</a>
Podíl na společných částech:	36322/108028

#### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Götz Ivor, č. p. 8, 41114 Vlastislav	

#### Způsob ochrany nemovitosti

Název
rozsáhlé chráněné území

#### Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

#### Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Götz Ivor
Zahájení exekuce - Götz Ivor
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 Litoměřice](#).

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 09.08.2019 13:00:00.

© 2004 - 2019 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8.  
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

Verze aplikace: 5.5.5 build 0

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">84/1</a>
Obec:	<a href="#">Litoměřice [564567]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Litoměřice [685429]</a>
Číslo LV:	<a href="#">3513</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	398
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	<a href="#">č. p. 73</a>



## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Götz Ivor, č. p. 8, 41114 Vlastislav	18161/54014
Kabourek Vítězslav, U Medulánky 467/5, Pokratice, 41201 Litoměřice	3539/27007
Kühnová Iveta Ing., Lidická 73/12, Litoměřice-Město, 41201 Litoměřice	8411/108028
SJM Revaj Eduard a Revajová Vladimíra, Kubínova 437/10, Pokratice, 41201 Litoměřice	16051/54014
Svoboda Ondřej, Na Vínici 1395/12, Předměstí, 41201 Litoměřice	8411/108028
Vavroušková Renáta, Hrubínova 174/10, Předměstí, 41201 Litoměřice	4313/54014

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Typ
Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

## Jiné zápisy

Typ
Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

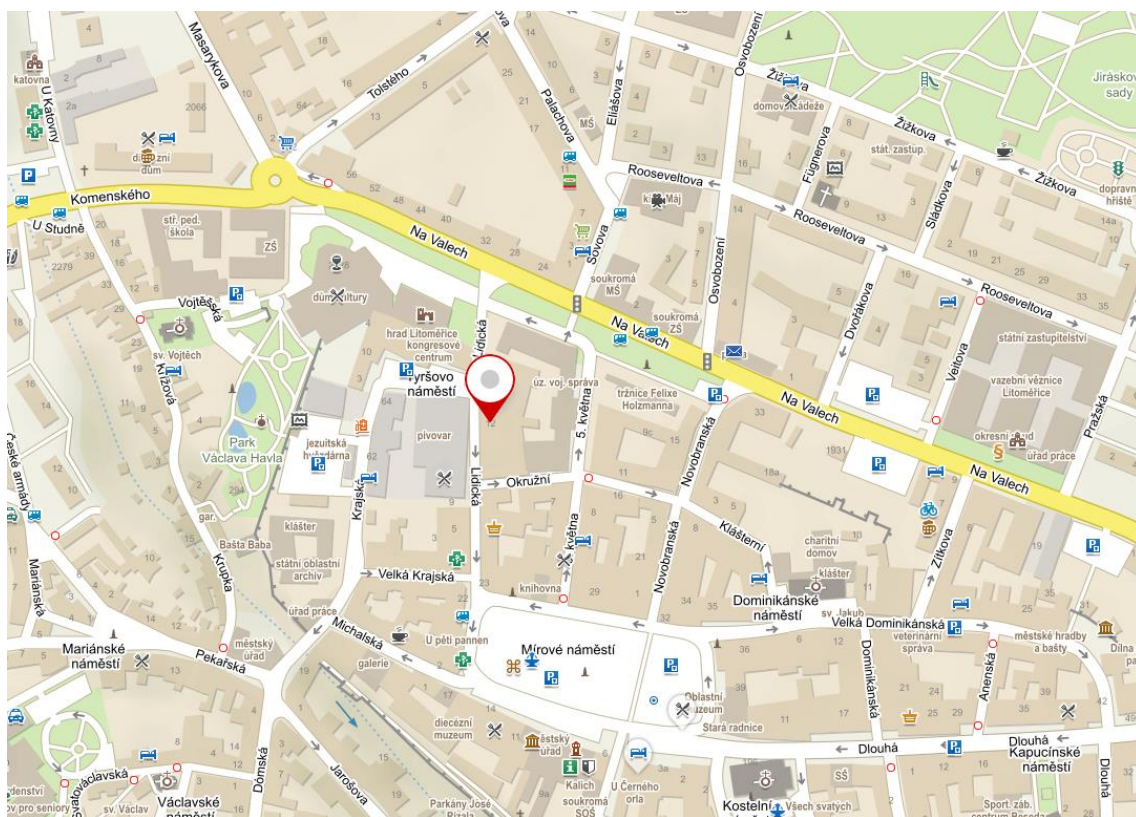
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice](#).

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 09.08.2019 13:00:00.





## Přehledová mapa





# Zpráva o riziku povodně



## Zpráva o nebezpečí povodně



Adresa

Kraj: Ústecký kraj  
Okres: Litoměřice  
Obec - část obce: Litoměřice - Litoměřice-Město

Ulice, č.p./č.o.: Lidická 73/12  
PSČ: 41201

### Riziková zóna pro vybranou adresu

**Zóna 1**

zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

### Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -756427 Y: -990769

Souřadnice GPS: N: 50°32'8,65" E: 14°7'49,85"

Kód adresy: 2920212 (dle registru RÚIAN)

Přesnost: adresa byla zaměřena s přesností na stavební objekt



Copyright 2018 Central European Data Agency, a. s.

### Vysvětlivky pojmů

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní 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 - předávací kód adresního místa dle registru RÚIAN

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

**INTERMAP**

Tento produkt a informace obsažené v reportu slouží pouze jako referenční materiál. Informace jsou používány pojistným třetím k podpoře vyhodnocení pojistných nebezpečí a nejsou určeny k využití pro jiné účely.  
Copyright a Disclaimer - úplné znění ke stažení [zde](#).

## Pořízená fotodokumentace











## Srovnávané nemovitosti

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace

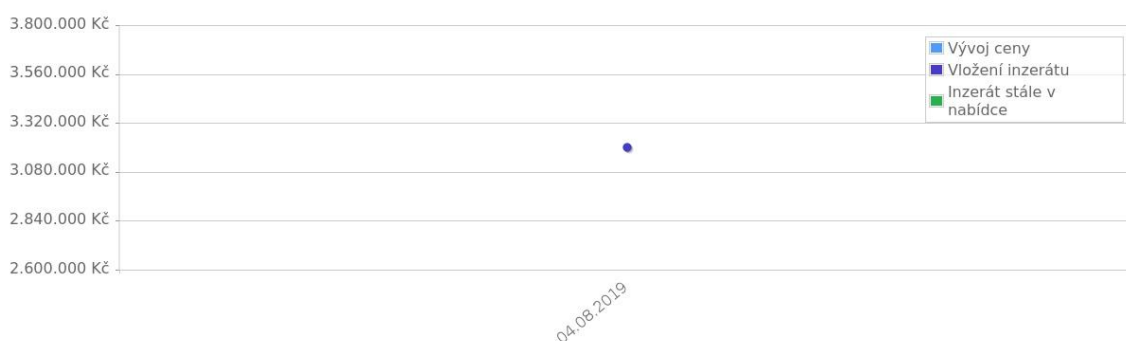


**Prodej, Byt, 93 m<sup>2</sup>, Palackého, Litoměřice, okres Litoměřice**

**Celková cena: 3.200.000 Kč**

**Adresa: Palackého, Litoměřice, okres Litoměřice**

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



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

<b>Adresa</b>	Palackého, Litoměřice, okres Litoměřice	<b>Stav objektu</b>	Dobrý
<b>Cena</b>	3 200 000 Kč	<b>Podlahová plocha</b>	93
<b>Poznámka k ceně</b>	3 200 000 Kč za nemovitost	<b>Plocha užitná</b>	93
<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová	<b>Umístění objektu</b>	Klidná část obce
<b>Dispozice</b>	3+1	<b>Vlastnictví</b>	Osobní

#### Slovní popis

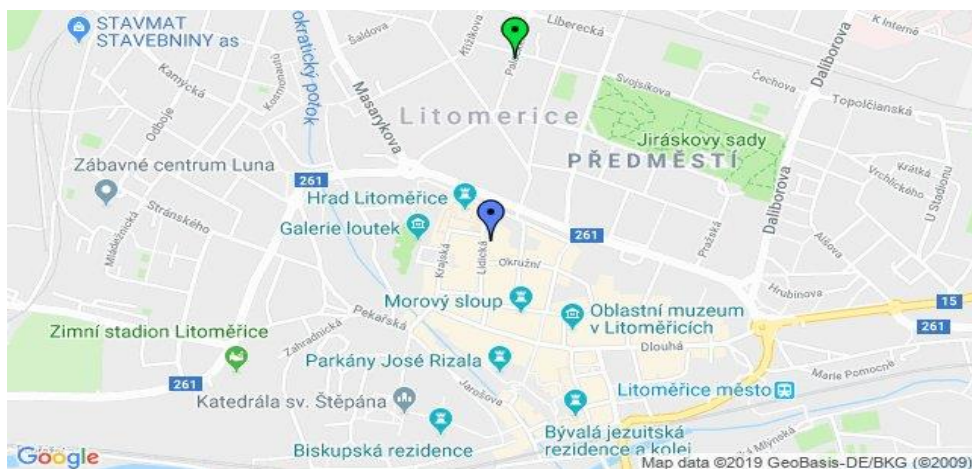
V exkluzivním zastoupení majitele Vám realitní team Michala Kožíška nabízí ke koupi cihlový byt v ulici Palackého v Litoměřicích. Byt se nachází v prvním nadzemním podlaží čtyřpatrového bytového domu. Byt procházel postupnou rekonstrukcí, dominantou jsou původní parketové podlahy a prostorná kuchyně. Výhodou bytové jednotky je možnost připojení krbových kamen. Součástí kupní ceny je prostorná šatní skříň na chodbě. Topení zajišťuje plynový kotel. Možnost parkování na pozemku u domu. Nízké náklady na bydlení. Do jednoho roku proběhne revitalizace celého domu (dle vizualizace) Shlédněte prezentaci ve 3D a pro více informací volejte náš tým u

kterého se registrujete na veřejnou prohlídku. V případě více zájemců bude nemovitost prodána nejlepší nabídce.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace

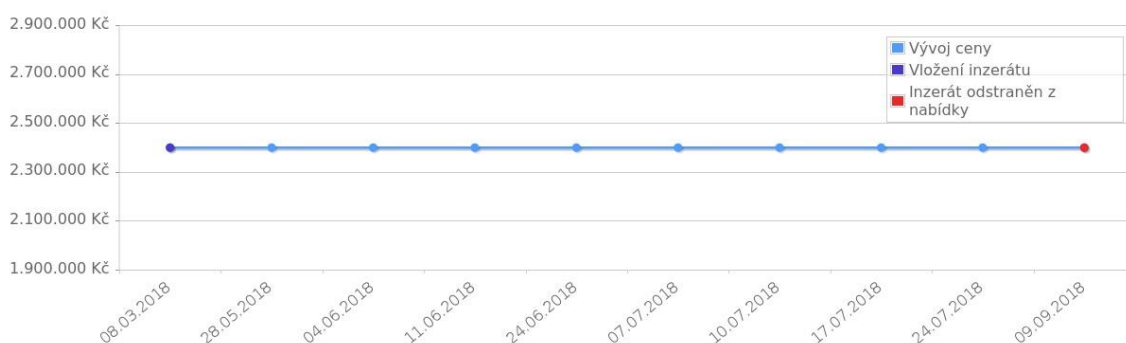


**Prodej, Byt, 100 m<sup>2</sup>, Okružní,  
Litoměřice, okres Litoměřice**

**Celková cena:** 2.399.000 Kč

**Adresa:** Okružní, Litoměřice, okres  
Litoměřice

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



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

<b>Cena</b>	2 399 000 Kč	<b>Stav objektu</b>	Dobrý
<b>Konstrukce budovy</b>	Smíšená	<b>Podlahová plocha</b>	100
<b>Dispozice</b>	3+1	<b>Plocha užitná</b>	105

### Slovní popis

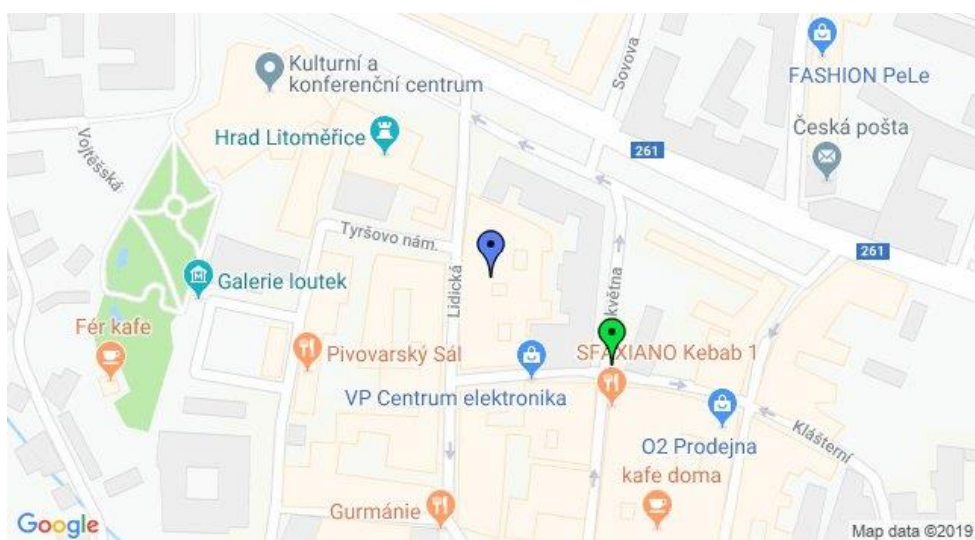
Nabízíme k prodeji byt 3+1, 105 m<sup>2</sup>, II.NP ve velmi dobrém stavu. Byt se nachází v Okružní ulici v Litoměřicích. Tyto prostory lze využít i ke komerčním účelům jako prodejnu, kanceláře atp. Veškerá infrastruktura je v docházkové vzdálenosti do 5 minut (školka, školy, obchody, pošta, MHD). Nájezd na D8 do 10 minut. Tato nemovitost je ihned k dispozici, veškeré další informace u makléře.



#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace

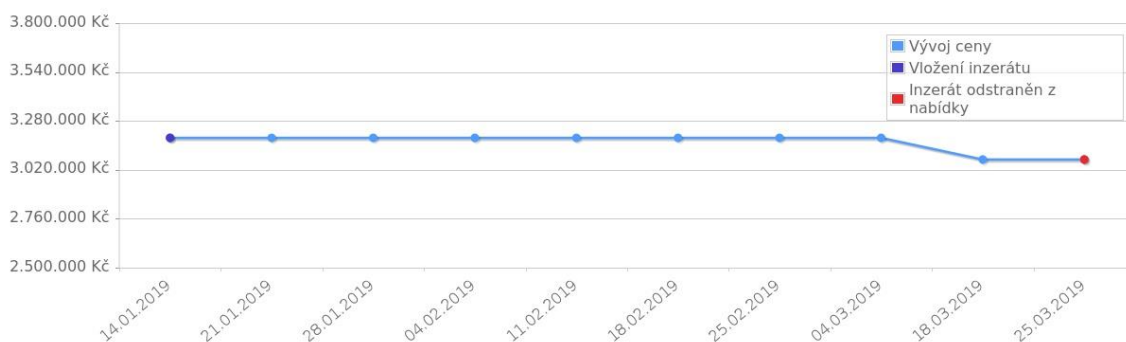


**Prodej, Byt, 134 m<sup>2</sup>, Okružní,  
Litoměřice, okres Litoměřice**

**Celková cena: 3.075.000 Kč**

**Adresa: Okružní, Litoměřice, okres  
Litoměřice**

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



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

Cena	3 075 000 Kč	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce budovy	Cihlová	Plocha užitná	134
Dispozice	3+1		

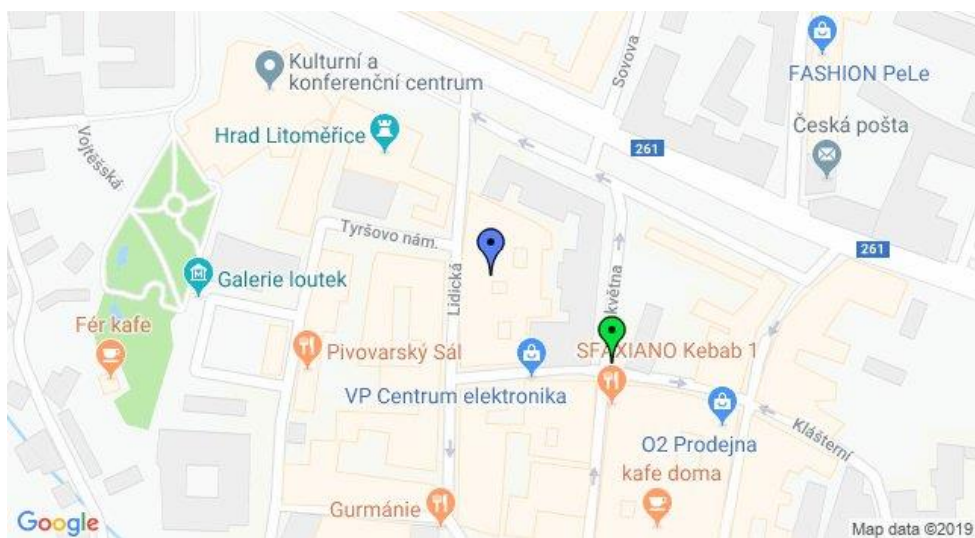
### Slovní popis

V exklusivním zastoupení prodávajícího nabízíme k prodeji byt v osobním vlastnictví v centru města Litoměřic ul. Okružní. Byt je umístěn v posledním 2 patře cihlového domu, situačně řešen jako 3+1 s jednou místností do mezonetu, která má velkou lodžii do dvora a zadního traktu budovy. Podlahová plocha bytu je 134 m<sup>2</sup>, atypické řešení s historickými prvky. Byt prochází rekonstrukcí, nutno dodělat stavební prvky, podlahy, kuchyňskou linku, koupelnu atd. Již proveden nový rozvod elektřiny v celém bytě a nové betonové podlahy. Plyn přiveden do budovy, samostatný plynoměr.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

### 1. Identifikace



**Prodej, Byt, 110 m<sup>2</sup>, Palachova, Litoměřice, okres Litoměřice**

**Celková cena:** 3.990.000 Kč

**Adresa:** Palachova, Litoměřice, okres Litoměřice

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



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

Cena	3 990 000 Kč	Stav objektu	Velmi dobrý
Konstrukce budovy	Cihlová	Podlahová plocha	110
Dispozice	4+1	Plocha užitná	110

### Slovní popis

Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme k prodeji atraktivní byt 4+1, OV s dvěma balkóny o PP 110 m<sup>2</sup> v 1. patře bytového domu ve vyhledávané lokalitě Litoměřic. Dispozice: předsiň, toaleta, kuchyně, koupelna a 4 pokoje. Kuchyně je orientovaná do vnitrobloku a francouzským oknem se vstoupí na balkon (ve výstavbě). Dále se z kuchyně vejde do koupelny. Kuchyňská linka SIKO je vybavena vestavnými spotřebiči. V ložnici jsou dvě prostorné skříně. Dětský pokoj má originálně vyřešené zábradlí u patra na spaní (12 m<sup>2</sup>) a může zde zůstat skřín i oba psací stoly. V obývacím pokoji jsou krbová kamna a balkon do ulice. Pracovna má i druhý vchod do bytu. Výška stropů 3,5 m je plně využita jak, vestavěným patrem na spaní, tak i vestavěnými skříněmi. Elektřina, rozvody vody, odpady a topení jsou nové. Vytápění a teplá voda se ohřívá plynovým kotlem. K bytu patří podíl na slepných prostorách 6 m<sup>2</sup> a spíž na chodbě.



Veškerá občanská vybavenost v dosahu. S financováním vám pomůže hypoteční specialista.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

### 1. Identifikace

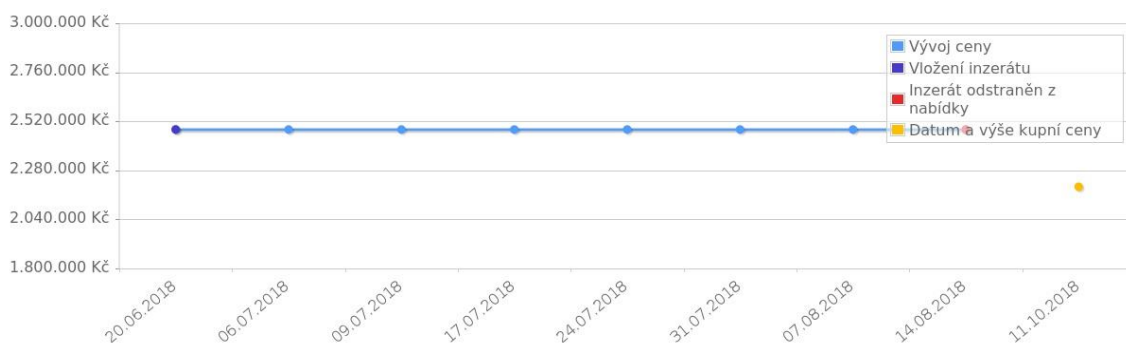


**Prodej, Byt, 110 m<sup>2</sup>, České armády, Litoměřice, okres Litoměřice**

**Celková cena: 2.200.000 Kč**

**Adresa: České armády, Litoměřice, okres Litoměřice**

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



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

<b>Cena dle kupní smlouvy</b>	2 200 000 Kč	<b>Dispozice</b>	3+1
<b>Kupní smlouva podepsaná dne</b>	11.10.2018	<b>Stav objektu</b>	Po rekonstrukci
<b>Číslo řízení</b>	V-9338/2018	<b>Podlahová plocha</b>	110
<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová	<b>Plocha užitná</b>	110

### Slovní popis

V exkluzivním zastoupení nabízím ke koupi byt o dispozici 3+1 v cihlovém domě stojící jen pět minut od centra Litoměřic. Byt o celkové výměře 110 m<sup>2</sup> nabízí prostorných 100 m<sup>2</sup> obytné plochy umístěné ve 3.nadzemním podlaží. V suterénu domu je prostorný sklep o zbylých 10 m<sup>2</sup>. Předností této nabídky jsou mimo jiné vhodné dispoziční řešení bytu nebo dostatek úložných prostor v podobě vestavěných skříní. Byt

byl v roce 2009 kompletně rekonstruován. Je zde nová elektroinstalace, rozvody topení a vody, plastová okna nebo renovované dřevěné podlahy. Obývací pokoj s parketami je osazen krbem a hlavním zdrojem vytápění plynový kotel. Majitelé na bytě vyzdvihují hlavně jeho praktické dispoziční řešení, kdy z hlavní chodby je umožněn vstup do kuchyně, ložnice, obývacího a dětského pokoje. Pokoj, kde se nalézá ložnice byl přestavěn a zbylo zde místo pro šatnu s vestavěnou skříní a také pracovnu. Jednou z velkých výhod bytu je jeho umístění v domě. Okna bytu jsou situována do tří světových stran. Nad bytem se rozprostírá půda, kterou lze k bytu za předem daných podmínek získat do svého vlastnictví. Poté můžete uvažovat o mezonetu a získat poté až 200 m<sup>2</sup> obytné plochy. V těsné blízkosti domu se nachází např. nákupní středisko, park V.Havla, zimní stadion, městské koupaliště aj. Náklady na provoz bytu jsou k jeho ploše velmi nízké. Hradí se jen záloha plyn (topení, ohřev vody) a elektřina plus fond oprav 15,-Kč/m<sup>2</sup>. Prohlídka bytu je možná po dohodě s makléřem nabídky. Případné financování bytu vám zprostředkují zdarma skrze profesionální hypoteční servis.

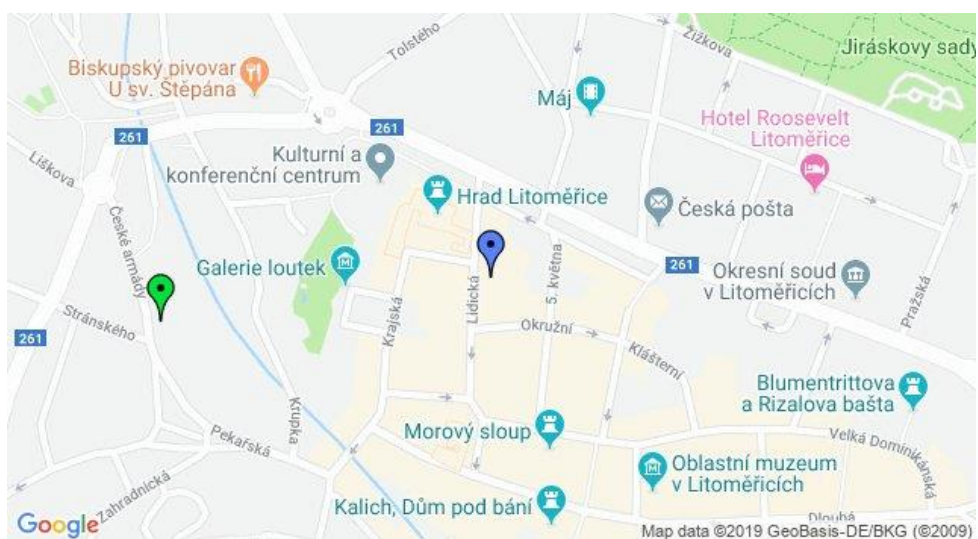
#### 4. Fotodokumentace







## 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost