

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 020921/2025

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad Svitavy JUDr. Igor Olma, soudní exekutor nám. Míru 53/59, 568 02 Svitavy
Číslo jednací:	111 EX 91/25
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Chodouny č.p. 42, okres Litoměřice
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	31.03.2025
Zpracováno ke dni:	31.03.2025
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o., znalecká kancelář v oboru Ekonomika, ceny a odhady, nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 21 stran textu včetně titulního listu a 16 stran příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 13.04.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti $\frac{1}{6}$ rodinného domu č.p. 42 a pozemku parc. č. st.42, 325/71 v obci Chodouny, okres Litoměřice, katastrální území Chodouny na listu vlastnictví č. 40.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.

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

výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, územní plán, znalecký posudek č. 17798-15/2023.

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům č.p. 42
Adresa předmětu ocenění: Chodouny č.p. 42, okres Litoměřice
Kraj: Ústecký kraj
Okres: Litoměřice
Obec: Chodouny
Ulice:
Katastrální území: Chodouny
LV: 40
Kraj: Ústecký
Okres: Litoměřice
Obec: Chodouny
Katastrální území: Chodouny
Počet obyvatel: 693
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 597,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	Pi
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
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: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{558,00 \text{ Kč/m}^2}$

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 31.03.2025. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o., znalecká kancelář v oboru Ekonomika, ceny a odhady, nemovitosti, Ing. Markéta Tobiřiková Pištorová, MBA. Objekt nebyl v den prohlídky zpřístupněn, zpracovatel nebyl do objektu vpuštěn. Byla provedena pouze obhlídka nemovitosti.

Stavebně technický stav se dohaduje dle vizuálního posouzení stavby, výměra užitné a podlahové plochy se dovoluje dle plochy zastavěné a podlažnosti budovy. Na vybavení a součásti stavby lze usuzovat pouze nepřímě. Z tohoto důvodu nemusí uvedené hodnoty odrážet skutečný stav.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Rada Lukáš, č. p. 42, 41171 Chodouny 1/6

Rada Miroslav, U Hřiště 1524, 41301 Roudnice nad Labem 1/6

Rada Tomáš, Sladkovského 438, 41301 Roudnice nad Labem 1/6

Šimonovičová Iva, Bohdanečská 400, Vinoř, 19017 Praha 9 1/2

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 42 a pozemek parc. č. st.42, 325/71 v obci Chodouny, okres Litoměřice, katastrální území Chodouny na listu vlastnictví č. 40.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt. Stavba má 1 nadzemní podlaží. Dům není pravděpodobně podsklepený. V objektu se v části nachází půda a má v části vybudované podkroví.

Základy má smíšené a objekt je smíšené konstrukce. Stropy jsou dřevěné trámové, střecha je sedlová, krytinu tvoří pálená taška a klempířské prvky jsou pozinkované a plechové. Vnější omítky jsou břizolitové a zateplení pláště není provedeno.

Objekt byl postaven dle sdělení majitele sousední nemovitosti v letech 1946 - 1960.

Pravděpodobně kolem roku 1970 prošel objekt poslední modernizací a získal dnešní podobu. Po roce 1970 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: vnější omítky – částečná, okna – částečná (rok není možné určit).

Vady rodinného domu:

okna: zastaralý prvek

střecha: zastaralý prvek

zdivo: bez vad

Stav objektu lze charakterizovat jako před rekonstrukcí.

Dispozice rodinného domu není zjištěna. Podlahová plocha činí odhadem dle plochy zastavěné a dle podlažnosti stavby cca 150 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí odhadem 200 m².

Vnitřní povrchy stěn jsou pravděpodobně vápenocementové, štukové. Okna jsou špaletová, plastová s dvojsklem. Příslušenství oken tvoří žaluzie v části objektu. Vnitřní vybavení nemohlo být zjištěno. Vchodové dveře jsou dřevěné.

Podle vnější prohlídky je do domu zavedena elektřina o napětí 230V a 400V a dodávky zajišťuje rozvodná síť elektrického proudu. Před domem je přípojka vodovodu a kanalizace a zemní plyn není zaveden. Dům byl pravděpodobně vytápěn lokálně pomocí kamen a topná tělesa nejsou součástí objektu.

Podle vnější prohlídky je do domu zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je pravděpodobně přivedena z obecního vodovodu a objekt je nejspíše napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn není zaveden. Vytápění zajišťuje pravděpodobně kotel na tuhá paliva a ohřev vody zajišťuje bojler.

Popis pozemku a lokality

Celková výměra pozemku činí 508 m². Sklon pozemku je rovinatý. Pozemek je oplocený zděným plotem, kovaným plotem s podezdívkou, dřevěným plotem a dřevěným plotem s podezdívkou. Část zahrady je umístěna na pozemku parc.č. 325/1 ve vlastnictví obce.

Trvalé porosty – okrasné dřeviny. Na pozemku se dále nacházejí vedlejší stavby - garáž, skladovací prostory, pergola.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě parc.č. 325/69. Rodinný dům je postaven ve střední části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V místě je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a nenachází se zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - tzn. nutnost dojíždět 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 klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde pouze zastávka autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

Dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Na nemovitosti vázne zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu.

Tabulkový popis		
	Typ rodinného domu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Podsklepení	ne
	PENB	/
	Dům byl postaven v roce	1946 - 1960

Popis rodinného domu	Rozsah rekonstrukce domu	Pravděpodobně kolem roku 1970 prošel objekt poslední modernizací a získal dnešní podobu. Po roce 1970 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: vnější omítky – částečná, okna – částečná (rok není možné určit).
	Základy	smíšené
	Konstrukce	smíšená
	Tloušťka obvodové konstrukce	nezjištěno
	Stropy	dřevěné trámové
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	pálená taška
	Klempířské prvky	pozinkované, plechové
	Vnější omítky	břízolitové
	Vnitřní omítky	nezjištěno- předpoklad: vápenocementové, štukové
	Vady domu	okna: zastaralý prvek střecha: zastaralý prvek zdivo: bez vad

Popis vnitřních prostor	Dispozice	nezjištěno	
	Typ oken	špaletová, plastová s dvojsklem	
	Příslušenství oken	žaluzie v části objektu	
	Orientace oken obytných místností	nezjištěno	
	Koupelna(y)	nezjištěno- předpoklad: klasická vana, umyvadlo	
	Toaleta(y)	nezjištěno- předpoklad: klasická toaleta	
	Vstupní dveře	dřevěné	
	Typ zárubní	nezjištěno- předpoklad: ocelové	
	Vnitřní dveře	nezjištěno- předpoklad: dýhované plné, prosklené	
	Osvětlovací technika	nezjištěno- předpoklad: lustry	
	Popis místností a rozměry v m ²	Podlahová plocha	150,00 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství	200,00 m ²
	Elektřina	230V a 400V	
	Vodovod	vodovod	
	Svod splašek	veřejná kanalizace	
	Plynovod	ne	
	Řešení vytápění v domě	nezjištěno- předpoklad: kotel na tuhá paliva	

	Topná tělesa	nezjištěno- předpoklad: závěsné radiátory
	Řešení ohřevu vody v domě	nezjištěno- předpoklad: bojler
	Podlahy v domě	nezjištěno
	Popis stavu	před rekonstrukcí

Popis pozemku rodinného domu	Velikost pozemku	508 m ²
	Trvalé porosty	okrasné dřeviny
	Vedlejší stavby	garáž, skladovací prostory, pergola
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	zděný plot, kovaný plot s podezdívkou, dřevěný plot, dřevěný plot s podezdívkou
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	střední část 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 se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět; v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - nutnost dojíždět; 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 docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku
Věcná práva, jiné	Sousedé a kriminalita	dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	Na nemovitosti vážne zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 31.03.2025 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 oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- dle § 1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná

- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 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: Bez vlivu	II	0,00
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: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,635}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,980}$$

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: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
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 dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01

7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
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 - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,040}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,660}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,019}$$

1. RD Chodouny č.p. 42

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústecký kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	73 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	3 070,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP:	6,6*21,5	=	141,90 m ²
podkroví, půda:		=	50,00 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	141,90 m ²	2,50 m
podkroví, půda:	50,00 m ²	2,50 m

Obestavěný prostor

1.NP:	(6,6*21,5)*(2,50)	=	354,75 m ³
podkroví, půda:	(6,6*21,5)*(1,50)	=	212,85 m ³
	(1/2)*21,50*6,60*2,50	=	177,38 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	744,98 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	141,90 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	191,90 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 1,35	

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 A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: na bázi dřevní hmoty - nezateplené; zdivo smíšené nebo kamenné	I	-0,08
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na síť (přípojky): přípojka elektro, voda, napojení na veřejnou kanalizaci 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: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
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 73 let:

$$s = 1 - 0,005 * 73 = \mathbf{0,635}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,635 = \mathbf{0,524}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 0,980**

Index polohy pozemku **I_P = 1,040**

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 3\,070,- \text{ Kč/m}^3 * 0,524 = 1\,608,68 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 744,98 \text{ m}^3 * 1\,608,68 \text{ Kč/m}^3 * 0,980 * 1,040 = 1\,221\,444,37 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 221 444,37 Kč

2. Garáž

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústecký kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	73 let
Základní cena ZC (příloha č. 26):	3 114,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

$$1.\text{NP:} \quad 3,6 * 5,8 = 20,88 \text{ m}^2$$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	20,88 m ²	2,25 m

Obestavěný prostor

1.NP:	(3,6*5,8)*(2,25)	=	46,98 m ³
	0,5*3,60*5,80*0,55	=	5,74 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	52,72 m³

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	II	typ B
1. Druh stavby: samostatně stojící	II	0,00
2. Konstrukce: obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	II	0,00
3. Technické vybavení: bez vybavení - pravděpodobně bez vybavení	I	-0,05
4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez výrazného vlivu na cenu	III	0,00
5. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 73 let:

$$s = 1 - 0,005 * 73 = \mathbf{0,635}$$

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^5 V_i) * V_6 * 0,635 = \mathbf{0,513}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 0,980**

Index polohy pozemku **I_P = 1,040**

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_v = 3\,114,- \text{ Kč/m}^3 * 0,513 = 1\,597,48 \text{ Kč/m}^3$

$CS_p = OP * ZCU * I_T * I_P = 52,72 \text{ m}^3 * 1\,597,48 \text{ Kč/m}^3 * 0,980 * 1,040 = 85\,836,15 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 85 836,15 Kč

3. Vedlejší stavba- skladovací prostory

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	3*17 =	51,00	2,20 m
		51,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	(3*17)*(2,20) =	112,20
NP		0,5*3,00*17,00*1,00 =	25,50

Obestavěný prostor - celkem: **137,70 m³****Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení**(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	kamenné bez izolace	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm	S	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví	S	100
5. Krytina	pálená krytina	S	100
6. Klempířské práce	plechové	P	100
7. Úprava povrchů	omítka	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	jednoduchá	S	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	světelná a motorová	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	P	1,70	100	0,46	0,78
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80

Součet upravených objemových podílů 99,08

Koeficient vybavení K₄: **0,9908****Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9908
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,0760

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	3 047,70
Plná cena: 137,70 m ³ * 3 047,70 Kč/m ³	=	419 668,29 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 73 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 7 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 73 / 80 = 91,3 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	62 950,24 Kč
*	1,019
=	64 146,29 Kč

Vedlejší stavba- skladovací prostory - cena zjištěná

= **64 146,29 Kč**

4. Pergola ve tvaru písmene T dřevěná z hranolů a fošen

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 32.2. Pergola ve tvaru písmene T dřevěná z hranolů a fošen

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 10,00 m² zastavěné plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17):	[Kč/m ²]	=	1 250,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,6070
Základní cena upravená cena [Kč/m²]		=	3 607,-
Plná cena: 10,00 m ² * 3 607,- Kč/m ²		=	36 070,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 18 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 12 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 18 / 30 = 60,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 60,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,400
=	14 428,- Kč
*	1,019
=	14 702,13 Kč

Pergola ve tvaru písmene T dřevěná z hranolů a fošen - cena zjištěná

= **14 702,13 Kč**

5. Pozemek parc.č. st. 42, 325/71

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,980$

Index polohy pozemku $I_P = 1,040$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 0,980 * 1,000 * 1,040 = 1,019$$

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	558,-	1,019		568,60

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	325/71	243	568,60	138 169,80
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 42	265	568,60	150 679,-
Stavební pozemky - celkem			508		288 848,80

Pozemek parc.č. st. 42, 325/71 - cena zjištěná celkem = **288 848,80 Kč**

6. Trvalé porosty

Ovocné dřeviny: příloha č. 36

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název	Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
jabloň - čtvrtkmen a nízkokmen na silně vzrůstné podnoži (jabloň) na pozemku p.č.: 325/71						
	23	2 Ks	876,-		876,-	1 752,-

meruňka (meruňka) na pozemku p.č.: 325/71

23	1 Ks	664,-	664,-	664,-
Součet:			=	2 416,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny: [Kč]			=	2 416,-

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název	Jedn. cena [Kč / jedm.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
Jedle kavkazská na pozemku p.č.: 325/71			53 roků	1,00 ks
Jehličnaté stromy II	29 610,-		29 610,-	29 610,-
Součet:				29 610,-
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	0,800
Celkem - okrasné rostliny [Kč]			=	17 766,-

Trvalé porosty = **20 182,- Kč**

Výsledky analýzy dat

1. RD Chodouny č.p. 42	1 221 444,- Kč
2. Garáž	85 836,- Kč
3. Vedlejší stavba- skladovací prostory	64 146,- Kč
4. Pergola ve tvaru písmene T dřevěná z hranolů a fošen	14 702,- Kč
5. Pozemek parc.č. st. 42, 325/71	288 849,- Kč
6. Trvalé porosty	20 182,- Kč

Zjištěná cena - celkem: **1 695 159,- Kč**

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: **1 695 160,- Kč**

slovy: Jeden milion šest set devadesát pět tisíc jedno sto šedesát Kč

Vyčíslení podílů jednotlivých vlastníků:

Lukáš Rada, č. p. 42, 411 71 Chodouny, LV: 40, podíl: 1 / 6	282 527,- Kč
Miroslav Rada, U Hřiště 1524, 413 01 Roudnice nad Labem, LV: 40, podíl: 1 / 6	282 527,- Kč
Tomáš Rada, Sladkovského 438, 413 01 Roudnice nad Labem, LV: 40, podíl: 1 / 6	282 527,- Kč
Iva Šimonovičová, Bohdanečská 400, 190 17 Praha 9, LV: 40, podíl: 1 / 2	847 580,- Kč

Ocenění tržním porovnáním

Metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké 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.

Rodinný dům Chodouny č.p. 42, okres Litoměřice

Chodouny č.p. 42, okres Litoměřice					
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Chodouny č.p. 42, okres Litoměřice	150 m ²	před rekonstrukcí	508 m ²	garáž, skladovací prostory, pergola, půda
1	Ke Kovárně č.p. 51, Vrbice, okres Litoměřice	150 m ²	dobrý	223 m ²	sklep, půda, garáž, chlévy a zastřešené parkovací stání
2	Libotenice č.p. 64, okres Litoměřice	83 m ²	dobrý	486 m ²	studna, půda, stodola se sklepem, přístavky, pergola, udržovaná zahrada
3	Černěves č.p. 45, okres Litoměřice	100 m ²	dobrý	597 m ²	pergola, garáž, vedlejší stavba, udržovaná zahrada

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	23 333,33 Kč	1	23 333,33 Kč	1	1	1.1	0.94	1.05	1.0857	21 491,51 Kč
2	33 192,77 Kč	1	33 192,77 Kč	1	1.03	1.15	1	1.1	1.30295	25 475,09 Kč
3	37 000,00 Kč	1	37 000,00 Kč	1	1.03	1.2 ¹	1.02	1.07	1.3489704	27 428,33 Kč
Celkem průměr										24 798,31 Kč
Minimum										21 491,51 Kč
Maximum										27 428,33 Kč
Směrodatná odchylka - s										3 025,72 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										21 772,59 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										27 824,03 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										
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).										
Komentáře:										
¹ [K3; č.3] srovnávaná nemovitost je znatelně lepší- nová střecha, okna										

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné – případné odchylky v kvalitě lokality korigovány K1. K2 zohledňuje faktor prodejnosti s ohledem na velikost stavby. K3 diferencuje rozdíly ve stavebně technickém stavu, vybavení. K4 diferencuje rozdíly ve velikosti pozemků. K5 zohledňuje další popsané vlastnosti, zejména příslušenství k RD, vedlejší stavby.

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

24 798,31 Kč/m²

* 150 m²

= 3 719 746 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

3 720 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu

1 695 160 Kč

Vyčíslení podílů jednotlivých vlastníků:

<i>Lukáš Rada, č. p. 42, 411 71 Chodouny, LV: 40, podíl: 1 / 6</i>	282 527,- Kč
Miroslav Rada, U Hřiště 1524, 413 01 Roudnice nad Labem, LV: 40, podíl: 1 / 6	282 527,- Kč
Tomáš Rada, Sladkovského 438, 413 01 Roudnice nad Labem, LV: 40, podíl: 1 / 6	282 527,- Kč
Iva Šimonovičová, Bohdanečská 400, 190 17 Praha 9, LV: 40, podíl: 1 / 2	847 580,- Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

3 720 000 Kč

Výpočet pro ocenění hodnoty spoluvlastnického podílu

Předmětem znaleckého posudku je ocenění, spoluvlastnického podílu o velikosti $\frac{1}{6}$ k předmětné nemovitosti. Při případném zpeněžování spoluvlastnického podílu je třeba zohlednit nižší tržní atraktivitu a horší obchodovatelnost v případě takového prodeje, a proto je třeba obvyklou cenu po úpravě dle velikosti spoluvlastnického podílu redukovat. S ohledem na velikost oceňovaného spoluvlastnického podílu redukuje takto vypočtenou cenu o 30 %.

$$3\,720\,000,-- \text{ Kč} \cdot \frac{1}{6} = 620\,000 \text{ Kč} - 30\% = 434\,000,-- \text{ Kč}$$

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

Statisticky vyhodnocovaná data nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.), a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti $\frac{1}{6}$ rodinného domu č.p. 42 a pozemku parc. č. st.42, 325/71 v obci Chodouny, okres Litoměřice, katastrální území Chodouny na listu vlastnictví č. 40.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti $\frac{1}{6}$ předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

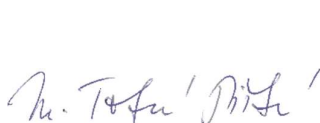
434 000 Kč

Slovy: čtyřistatřicetčtyřitisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o., znalecká kancelář v oboru Ekonomika, ceny a odhady, nemovitosti
Ing. Markéta Tobiřková Pištorová, MBA, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
IČO: 28462572
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 13.04.2025



Ing. Markéta T. Pištorová, MBA



Martin Málek



František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku účtována finanční odměna dle vyhlášky 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

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 020921/2025.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z katastru nemovitostí,
Ortofoto mapa,
Výřez z územního plánu,
Výřez z povodňové mapy,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.02.2025 12:15:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 111 EX 91/25 pro JUDr. Igor Olma

Okres: CZ0423 Litoměřice

Obec: 564923 Chodouny

Kat.území: 652121 Chodouny

List vlastnictví: 40

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný

Identifikátor

Podíl

Vlastnické právo

Rada Lukáš, č.p. 42, 41171 Chodouny

820205/2694

1/6

Rada Miroslav, U Hřiště 1524, 41301 Roudnice nad Labem

880405/2884

1/6

Rada Tomáš, Sladkovského 438, 41301 Roudnice nad Labem

910304/2861

1/6

Šimonovičová Iva, Bohdanečská 400, Vinoř, 19017 Praha 9

935131/4599

1/2

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 42

265

zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba: Chodouny, č.p. 42, rod.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 42

325/71

243

zahrada

zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky budoucí určené druhem a dobou vzniku ze smlouvy o úvěru reg. č. 19226/2021/01, k zajištění jistiny úvěru ve výši 450000 Kč, úroků úvěru a nákladů úvěru, dluhů vzniklých od uzavření smlouvy o úvěru do 25.7.2050, do celkové výše 675000 Kč, dle zástavní smlouvy č. 58873, čl. I.

Oprávnění pro

Raiffeisen stavební spořitelna a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 49241257

Povinnost k

Parcela: St. 42, Parcela: 325/71

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. , č. 58873, ze dne 02.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.11.2021 14:32:30. Zápis proveden dne 14.12.2021.

Pořadí k 22.11.2021 14:32

V-12007/2021-506

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

pro pohledávku ve výši 57.278,57 Kč na podíl 1/6

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Finanční úřad pro Ústecký kraj, Velká hradební 39/61, Ústí nad Labem-centrum, 40021 Ústí nad Labem

Povinnost k

Rada Lukáš, č.p. 42, 41171 Chodouny, RČ/IČO: 820205/2694

Parcela: St. 42, Parcela: 325/71

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Ústecký kraj,ÚzP v Litoměřicích č.j.: -253473/2022 /2507-00540-506661 ze dne 09.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.02.2022 16:39:43. Zápis proveden dne

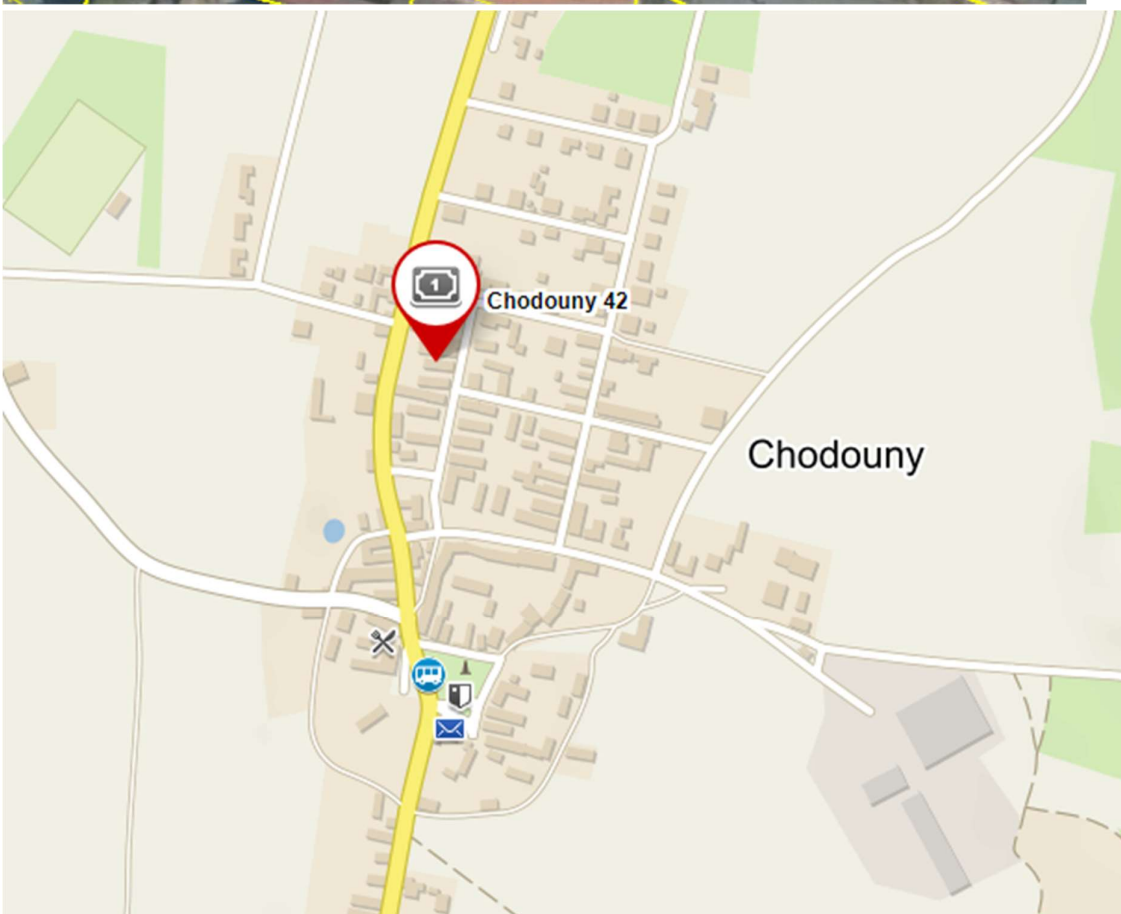
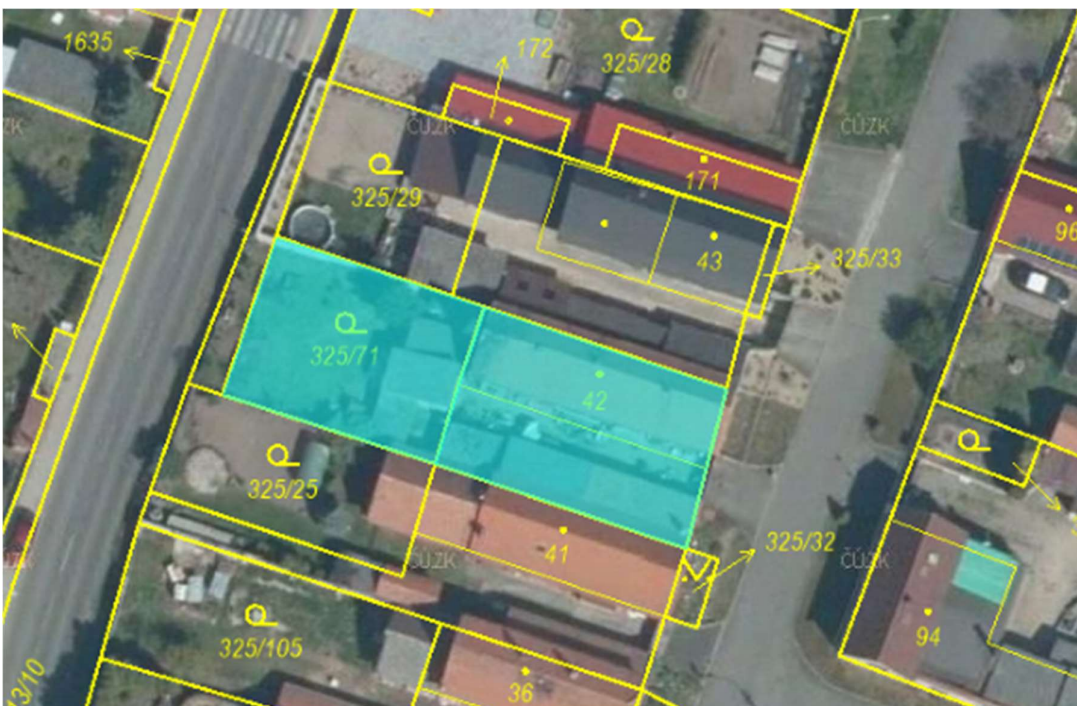
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, kód: 506.

strana 1



Ortofoto mapa



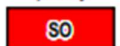
Výřez z územního plánu



Plochy s rozdílným způsobem využití

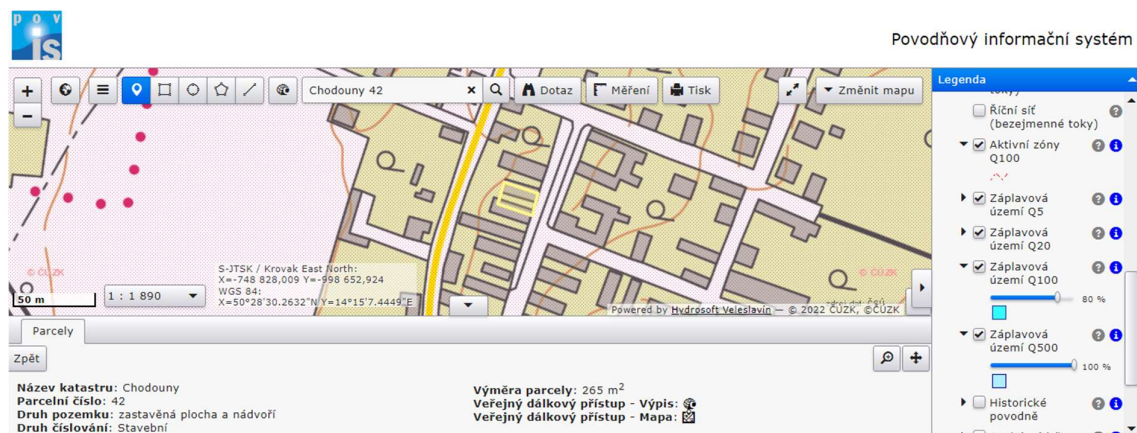
stabilizované
plochy

plochy
změn

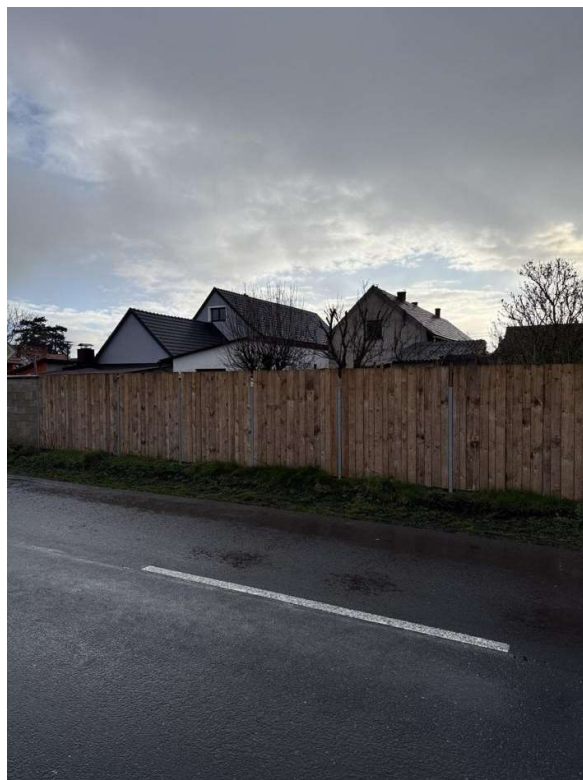


plochy smíšené obytné

Výřez z povodňové mapy



Fotodokumentace předmětu ocenění





Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Ke Kovárně č.p. 51, Vrbice, okres Litoměřice	Cena dle KS	3 500 000 Kč
Právní účinky ke dni	23.09.2024	Číslo řízení	V-7569/2024-506
Poznámka k ceně	Cena je včetně poplatků, provize a právního servisu	Vlastnictví	Osobní
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Ne	Garáž	Ano
Počet nadzemních podlaží domu	2	Elektřina	230V a 400V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně ne hospodárná	Plyn	Plynovod
Stav	Dobrý	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	223 m ²
Užitná plocha	150 m ²	Podlahová plocha	150 m ²
Plocha zahrady	73 m ²	Vytápění	Kotel na tuhá paliva
Typ objektu	Patrový		

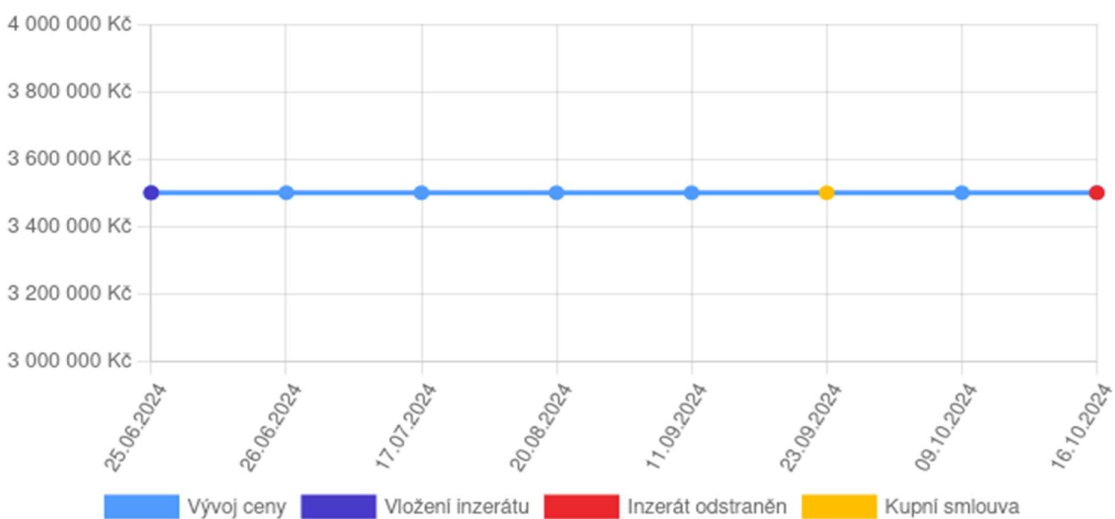
Společnost FÉR REALITY vám exkluzivně zprostředkuje prodej samostatného rodinného domu s menší zahrádkou. Poloha nemovitosti zaručuje klidné bydlení v obci Vetlá se základní občanskou vybaveností. Dům je o dispozici 4+1 s garáží o užitné ploše 210 m² a zastavěné části 150 m². Nemovitost má dále technickou místnost, nadzemní sklípek a uhelnu. Celková plocha pozemku se zastavěnou částí je 223 m². Přístup na dvůr autem je po zpevněné obecní komunikaci přes kovová vrata. V zadní části zahrádky je zastřešené parkovací stání a chlívký v současné době využívány jako dřevníky. Nemovitost v roce 1993 prošla řadou úprav až do současné podoby (rozvody elektřiny, vody, topení a další), Základem je smíšené zdivo, střecha sedlová, střešní krytina pálená taška, dřevěná okna, podlahové krytiny jsou kombinací linolea, kobereců a keramických dlažeb. V 1. NP nalezneme vstupní chodbu se schodištěm do patra, samostatný pokoj, garáž, technickou místnost, komoru přístupnou z chodby a pod schodištěm, ze dvora uhelnu a nadzemní sklípek, který je využíván jako posilovna. Ve 2. NP je chodba, obývací pokoj, kuchyň, ložnice, dětský pokoj, koupelna s vanou a sprchou, samostatná toaleta a balkon. Rodinný dům má dále k dispozici nevyužité podkrovní. Nemovitost je napojena na veškeré inženýrské sítě. Vytápění je zajištěno zánovním kotlem na tuhá paliva se 4. emisní třídou (stáří tři roky) a ohřev vody je kotlem, nebo bojlerem. V obci Vetlá je základní občanská vybavenost - mateřská škola (obec Vrbice), obchod se smíšeným zbožím. Město Roudnice nad Labem je vzdálené 6 minut autem. Dojezdová vzdálenost do Prahy po D8 je 35 minut. V rámci servisu realitní kanceláře Vám rádi pomůžeme s financováním. V případě dotazů kontaktujte makléře nemovitosti.

2. Fotodokumentace

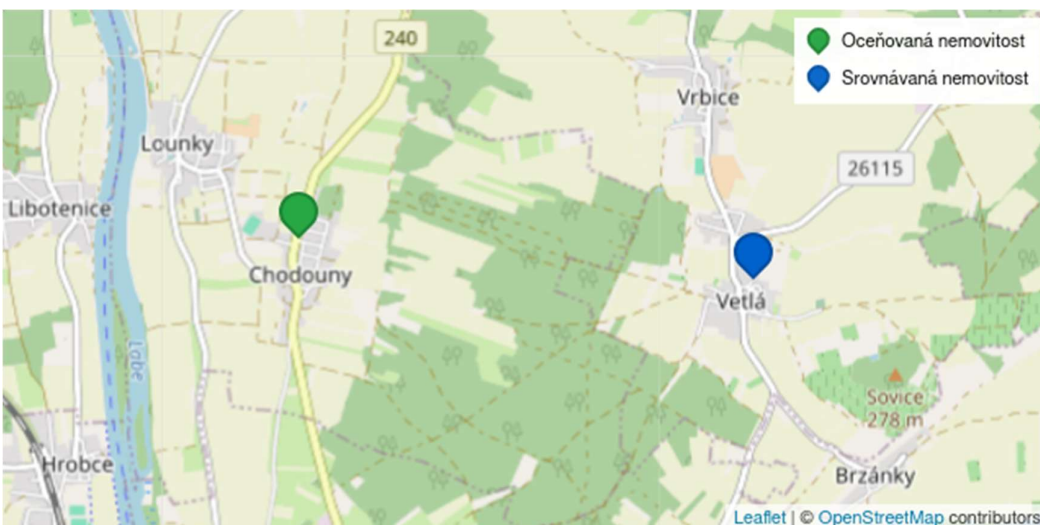




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



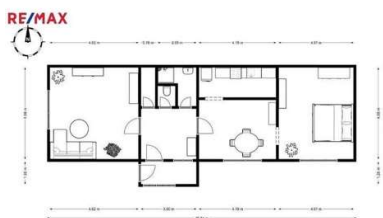
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Libotenice č.p. 64, okres Litoměřice	Cena dle KS	2 755 000 Kč
Právní účinky ke dni	11.07.2024	Číslo řízení	V-5554/2024-506
Poznámka k ceně	cena je včetně právních služeb a provize RK	Voda	Připojení ke studni, Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Částečně
Počet nadzemních podlaží domu	1	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně ne hospodárná
Plyn	Plynovod	Stav	Dobrý
Stav objektu	Dobrý	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	486 m ²	Užitná plocha	83 m ²
Plocha zahrady	256 m ²	Vytápění	Plynový kotel
Poloha nemovitosti	Centrum obce	Příjezdová cesta	Asfaltová
Dostupnost dopravy	Autobus, Silnice	Typ objektu	Přízemní

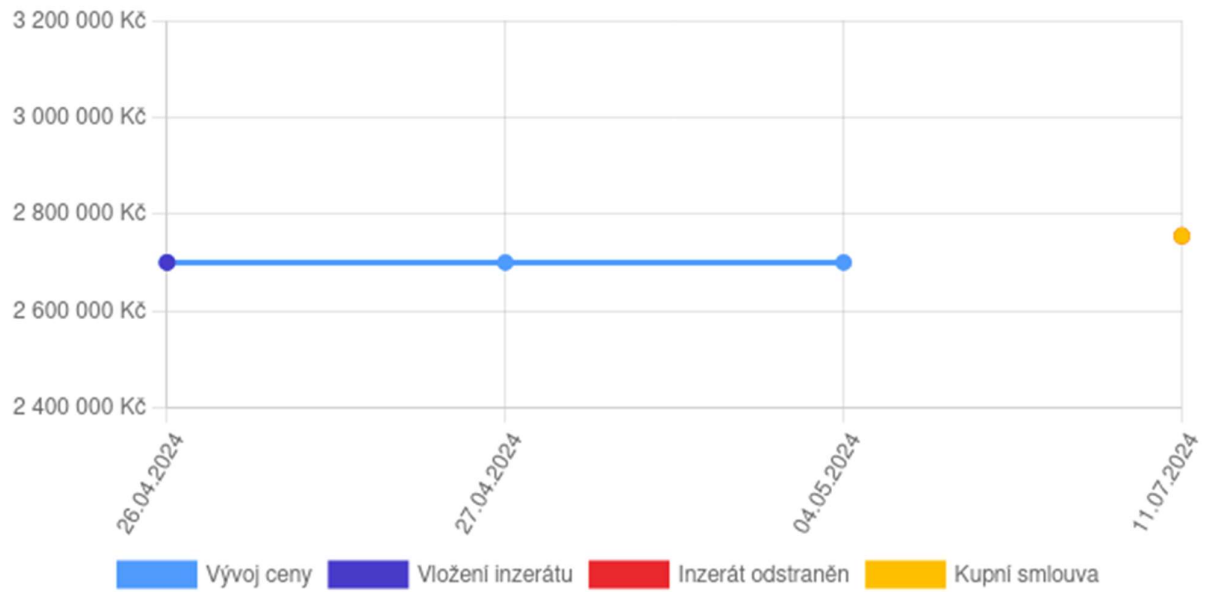
Ve výhradním zastoupení majitelů bych Vám ráda nabídla ke koupi rodinný dům o dispozici 3+kk s prostornou stodolou a přístavky v obci Libotenice. Jedná se o přízemní nepodsklepený objekt se sedlovou střechou. Dispozice: vstupními dveřmi vejde se do před síně a dále do chodby. Po levé straně se nachází obývací místnost s výhledem do ulice, po pravé straně pokračujeme do jídelny s kuchyňským koutem a dále do ložnice. Obě tyto místnosti mají výhled do dvora. Z chodby je také vstup do koupelny se sprchovým koutem, samostatné toalety a do spíže. Dům je napojen na kompletní inženýrské sítě: elektřina, plyn, kanalizace, veřejný vodovod. Vytápění je řešeno plynovým kotlem, ohřev vody bojlerem. Elektřina je v původním stavu. K dispozici na pozemku je také studna. Okna domu jsou plastová a dřevěná. Na dvorku před domem se nachází zastřešená pergola s posezením. Velká stodola (70 m²) nabízí dostatek úložného prostoru a přístavky (cca 30 m²) lze využít jako dílny. Je zde také sklep (7 m²), který je situován pod stodolou. Nemovitost je mimo záplavovou oblast. V obci se nachází mateřská i základní škola, je tu obchod se smíšeným zbožím a restaurace. Funguje zde Galerie kraslic, fotbalový klub a sbor dobrovolných hasičů. Obec pravidelně pořádá kulturní i sportovní akce pro děti a dospělé. Na Labi byl zbudován přístav pro loďní dopravu a obec leží na cyklotrase Labská stezka. Dojezdnost: Roudnice nad Labem 10 minut, Litoměřice 15 minut, Praha 40 minut. Ať už se Libotenice stanou Vaším novým domovem nebo místem, kam budete jezdit na chalupu, má Vám tato obec rozhodně co nabídnout. Pro více informací o tomto rodinném domě mě neváhejte kontaktovat a nebo si rovnou domluvíte prohlídku a přijďte se podívat. V případě více zájemců bude nemovitost prodána nejvýhodnější nabídkou.

2. Fotodokumentace

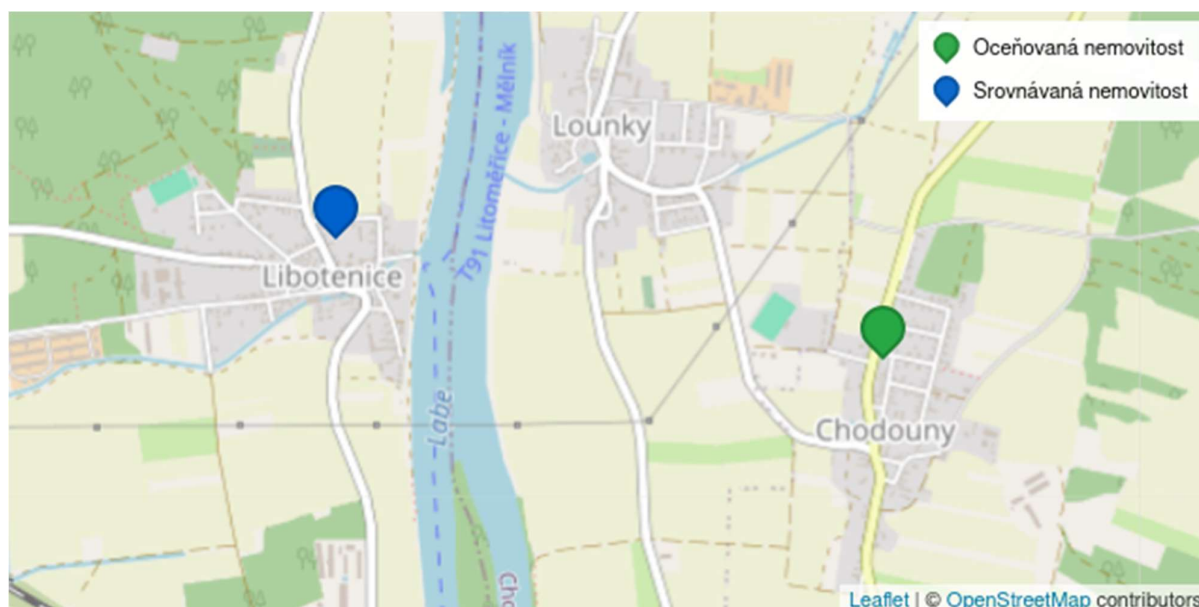




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

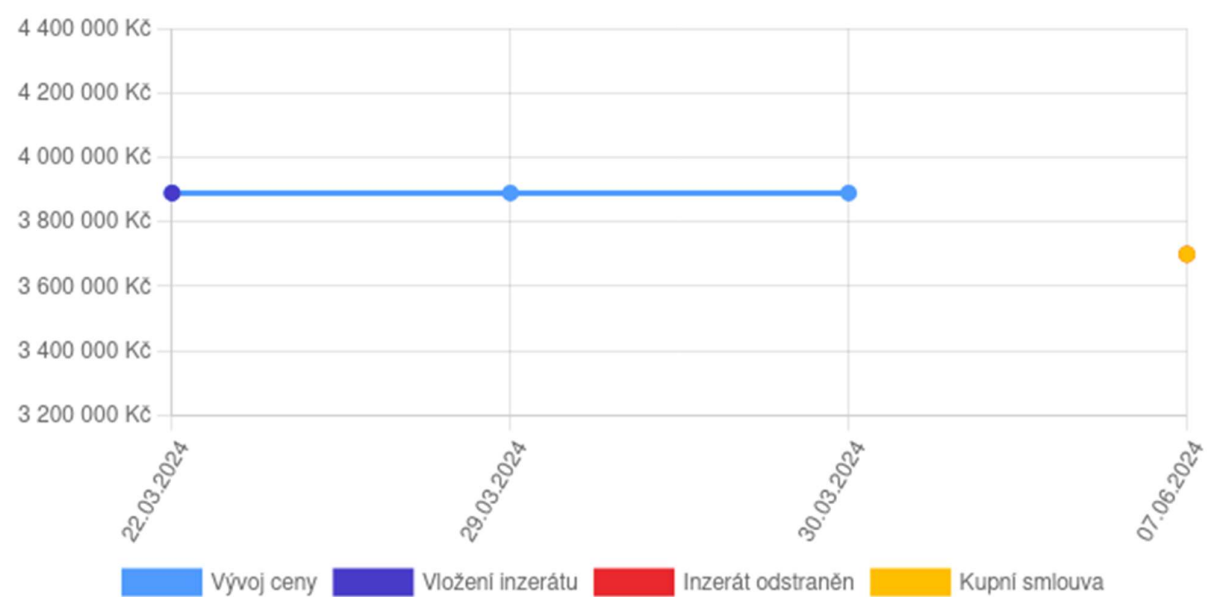
Lokalita	Černěves č.p. 45, okres Litoměřice	Cena dle KS	3 700 000 Kč
Právní účinky ke dni	07.06.2024	Číslo řízení	V-4560/2024-506
Vlastnictví	Osobní	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Ne
Garáž	Ano	Parkovací místo	Ano
Počet nadzemních podlaží domu	2	Výtah	Ne
Elektrina	230V, 230V a 400V, 120V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně ne hospodárna
Plyn	Ne	Stav	Dobrý
Stav objektu	Dobrý	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	597 m ²	Užitná plocha	100 m ²
Podlahová plocha	100 m ²	Dispozice	5+kk
Vytápění	Elektrokotel, Kotel na tuhá paliva	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Dostupnost dopravy	Autobus, Silnice	Typ objektu	Přízemní

Krásný den, přináším Vám prodej rodinného domu v Černěvsi u Roudnice nad Labem. Dům se nachází v nádherné a klidné lokalitě poblíž hory Říp. V domě se nachází ve spodní části obývací pokoj s krbem, prostorná kuchyně, koupelna, WC, a dvě úložné místnosti a chodba. V horní části ložnice a dětský velký pokoj. Dům má všude plastová okna, novou střechu a jiné rekonstrukce, které historickému domečku přidaly zase o něco více na kráse. Toto bydlení představuje naprosté soukromí a klid. Praktické stavby pro uložení všeho na co si jen vzpomenete. Garáž i zastřešení. Na zahradě je krásná prostorná pergola s posezením a bazén pro celou rodinu pro letní dny. 300 m² zahrada a 250 m² dvorek. Možnost přistavět a dům tak rozšířit. Užívat si klidných momentů, kde zpívají ptáci a za domem jsou koně. Skvělí sousedi. Vše v dojezdové vzdálenosti. Přesto za dostupnou cenu? Ano. Kontaktujte mě a ráda Vám toto místo ukážu. Dům, který čeká na nové majitele, kteří tu budou šťastní. Budu se těšit na setkání.

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

