

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 9444-1908/2019

Objednatel znaleckého posudku: TP Insolvence, v.o.s. insolvenční správce dlužníků
Antonín Martínek a Silvie Martínková Mírové
náměstí 35, 411 18 Budyně nad Ohří

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro
potřeby insolvenčního řízení (KSUL 23 INS
10274/2019-A-10).

Adresa předmětu ocenění: Milešov č.p. 19, Velemín, okres Litoměřice

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 23.09.2019

Zpracováno ke dni: 23.09.2019

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 12 stran textu včetně titulního listu a 18 stran příloh.
Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 24.09.2019

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny podílu 1/4 rodinného domu č.p. 19 vč. příslušenství a pozemku parc. č. st. 37; 65 a podílu 1/2 pozemku st. 36/2 v obci Velemín, okres Litoměřice, katastrální území Milešov u Lovosic pro potřeby insolvenčního řízení (KSUL 23 INS 10274/2019-A-10).

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 19, obec Velemín
Adresa předmětu ocenění:	č.p. 19, Velemín, okres Litoměřice
Kraj:	Ústecký kraj
Okres:	Litoměřice
Obec:	Velemín
Ulice:	
Katastrální území:	Milešov u Lovosic

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 23.09.2019. Prohlídka byla za přítomnosti: p. Martínek Petr. Při domluvené prohlídce nebyla zpřístupněna většina prostor.

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, nabývací titul, technické řešení systému INEM

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Martínek Antonín, Mírové náměstí 35, 41118 Budyně nad Ohří 1/4; Martínek Petr, Milešov 19, 41132 Velemín 3/4

Pozemek p.č. st. 36/2: Martínek Antonín, Mírové náměstí 35, 41118 Budyně nad Ohří 1/2; Martínek Petr, Milešov 19, 41132 Velemín 1/2

Nemovitosti:

Rodinný dům Milešov č.p. 19 vč. příslušenství a pozemku parc. č. st. 37; 65 a st. 36/2 v obci Velemín, okres Litoměřice, katastrální území Milešov u Lovosic.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla poskytnuta.

7. Celkový popis nemovitosti

Vzhledem ke skutečnosti, že celková prohlídka rodinného domu nebyla umožněna a proběhla pouze částečně, je konstrukční řešení, technické vybavení a napojení na inženýrské sítě popsáno jako standardní pro daný typ stavby. Stejně tak nemohla být provedena detailní identifikace příslušenství a skutečné provedení tedy může být odlišné.

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt a má celkem 2 nadzemní podlaží. Dům není podsklepený, nachází se zde půda a nemá vybudované obytné podkroví. Odhadem byl objekt postaven v roce 1880. Jedná se původně o zemědělskou usedlost, ke které byla přistavěna v pozdějším období další obytná část.

Základy jsou smíšené, konstrukce objektu je smíšená (cihla, kámen), stěny mají tloušťku 45 cm – 60 cm a stropy jsou dřevěné trámové. Střecha je na novější části sedlová, na původní polovalbová, střešní krytinu tvoří bobrovka, na novější části pak plechová s nátěrem a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky objektu: vápenocementové, vápenné a stavba není zateplena.

Dispozičně je dům řešen dvougeneračně. Dva byty cca 2+1, které odděluje prostřední hospodářská část (garáž, chlév půda) V domě je obytná plocha o cca 120,00 m² a příslušenství o výměře 152,00 m². Podlahová plocha činí 120,00 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí 272,00 m².

Vnitřní omítky: vápenocementové, štukové. Okna jsou dřevěná zdvojená, dřevěná jednoduchá. Obytné prostory mají orientaci na jihozápad. Vybavení koupelny v novější části tvoří pravděpodobně klasická vana, umyvadlo a na WC je klasická toaleta. V bytě v původní části koupelna chybí. V domě jsou použity ve většině dřevěné plné interiérové dveře, zárubně dveří jsou dřevěné a vchodové dveře jsou dřevěné. Kuchyně je vybavena kuchyňskou linkou bez vestavěných spotřebičů. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

V obytných místnostech je podlaha řešena: cementový potěr, prkenná podlaha, v koupelně je položena keramická dlažba a v chodbě je na podlaze cementový potěr.

Do objektu je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V a je napojen na rozvodnou síť elektrického proudu. Zdrojem vody je: vodovod, připojení ke studni, odpadní vody jsou svedeny do jímky a zemní plyn byl zaveden (v současnosti odpojen). Řešení vytápění v domě: v nové části kotel na tuhá paliva, v bytě v původní části pak kamna na PB bombu. Ohřev vody je řešen bojlerem.

Objekt má zastaralé stěny, střecha domu je zastaralá, okna v objektu mají podstandardní provedení, podlahy jsou zastaralé, vybavení je zastaralé a rozvody jsou zastaralé. Rodinný dům je před rekonstrukcí.

Na pozemku jsou ovocné dřeviny a pozemek je oplocen pletivem do ocelových sloupků. Samotný pozemek je mírně svažité. K objektu lze přijet bez problému po zpevněné obecní cestě. Možnost parkování je na vlastním pozemku. Součástí jsou tyto venkovní

stavby: zděná kolna. Jedná se o stavbu ve zanedbaném stavu. Krov je dřevěný trámový, střecha pultová s pálenou taškou. Podlahy jsou prkenné a cihelné, omítky vápenné hrubé. Vrata dřevěná prkenná, je provedena světelná instalace.

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 nedostatečná - nutnost dojezdu. Soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu a není zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojezdu. V okolí se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - nutnost dojíždět, nejsou zde žádné úřady - nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem a v místě 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.

Vlastník objektu není v kontaktu se sousedy a v okolí domu 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	ne
	Podkroví	ne
	Půda	ano
	Dům byl postaven v roce	1880
	Zdroj informace o době výstavby	odhadem
	Rozsah rekonstrukce domu	
	Základy	kamenné, smíšené
	Konstrukce	smíšená
	Stropy	dřevěné trámové
	Tloušťka stěn	45 cm – 60 cm
	Střecha	sedlová, polovalbová
	Krytina střechy	bobrovka, plechová s nátěrem
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	vápencementové, vápenné
	Vnitřní omítky	vápencementové, štukové

	Typ oken v domě	dřevěná zdvojená, dřevěná jednoduchá												
	Orientace oken obytných místností	jihozápad												
	Koupelna(y)	klasická vana, umyvadlo												
	Toaleta(y)	klasická toaleta												
	Vstupní dveře	dřevěné												
	Typ zárubní	dřevěné												
	Vnitřní dveře	dřevěné plné												
	Osvětlovací technika	lustry												
	Kuchyně	kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů												
	Dispozice RD	dvougenerační												
	Popis místností a rozměry v m ²	<table border="1"> <tr> <td>obytné</td> <td>2*2+1</td> <td>120,00 m²</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Podlahová plocha</td> <td>120,00 m²</td> </tr> <tr> <td>Příslušenství</td> <td>Garáž, chlév, půda</td> <td>152,00 m²</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Podlahová plocha vč. příslušenství</td> <td>272,00 m²</td> </tr> </table>	obytné	2*2+1	120,00 m ²	Podlahová plocha		120,00 m ²	Příslušenství	Garáž, chlév, půda	152,00 m ²	Podlahová plocha vč. příslušenství		272,00 m ²
obytné		2*2+1	120,00 m ²											
Podlahová plocha		120,00 m ²												
Příslušenství		Garáž, chlév, půda	152,00 m ²											
Podlahová plocha vč. příslušenství		272,00 m ²												
	Elektrína	230V a 400V												
	Vodovod	vodovod, připojení ke studni												
	Svod splašek	jímka												
	Plynovod	ano												
	Řešení vytápění v domě	kotel na tuhá paliva, kamna PB bombu												
	Topná tělesa	závěsné radiátory												
	Řešení ohřevu vody	bojler												
	Podlahy v domě	místnosti: cementový potěr, prkenná podlaha koupelna, WC: keramická dlažba chodba: cementový potěr												
	Popis stavu rodinného domu	před rekonstrukcí												
	Vady rodinného domu	rozvody: zastaralý prvek vybavení: zastaralý prvek podlahy: zastaralý prvek okna: podstandardní prvek střecha: zastaralý prvek zdívo: zastaralý prvek												
Popis pozemku	Trvalé porosty	ovocné dřeviny												
	Venkovní stavby	zděná kolna												
	Sklon pozemku	mírně svažité												
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků												
	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	nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu, soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu, v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska												

		kulturních zařízení - nutnost dojíždět, v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního využití - nutnost dojíždět, nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem, v místě je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdravích ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů, parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	bez kontaktu se sousedy, 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 23.09.2019 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 prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná 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.

Rodinný dům č.p. 19, obec Velemín

Rodinný dům Milešov č.p. 19 obec Velemín					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Velemín, okres Litoměřice	120 m ² , dvougenerační, podsklepený; ne	Před rekonstrukcí	1017 m ²	Viz popis
1	Vražkov, okres Litoměřice	118 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	1287 m ²	Dům je určen k rekonstrukci podle představ nového majitele. Vytápění domu zajišťují kamna na tuhá paliva. Dům je napojen na obecní vodovod a kanalizaci, plyn je na hranici pozemku. Součástí domu jsou dvě dílny se samostatnými vstupy, nad nimi je vchod na půdu, která se dá přestavět na podkrovní. Na pozemku je garáž, kůlny a malá pergola
2	Ctiněves, okres Litoměřice	110 m ² , Patrový	Dobrý	497 m ²	Vytápění domu zajišťuje topení na tuhá paliva - krbová kamna, dům je napojen na obecní vodovod a kanalizaci, elektrina 220V / 380V. K domu náleží zahrada, kde je možnost příjemného posezení, dále k domu náleží garáž a dílna.
3	Úzká, Hoštka, okres Litoměřice	140 m ² , Patrový	Dobrý	472 m ²	Dům je v dobrém technickém stavu. Je rozdělen na dvě části: 2+1 v přízemí a 2+kk v podkrovní – obě patra mají samostatný vstup. Celková podlahová plocha zhruba 140 m ² . Dům je napojen na obecní vodovod a kanalizaci, topení zajišťuje plynový kotel a ohřev vody bojler. K domu náleží zahrada o výměře cca 380 m ² . Na pozemku se nachází dva sklepy a několik drobných staveb.
4	Hradečno, okres Kladno	140 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	1593 m ²	Dispozice domu 3+1 s garáží a stodolou. Celý objekt je uzavřen. Garáž a přilehlé chlívký jsou umístěny ve dvoře. V zadní části pozemku se nachází stodola o výměře 140 m ² , která rozděluje obytnou část od zadní části zahrady. Dům je připojen na vodovod a el. Vytápění zajišťuje kotel na tuhá paliva. Připojka plynu a kanalizace na hranici pozemku.
5	Mašovice, okres Děčín	140 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	424 m ²	Samotný dům je v původním stavu bez větších stavebních úprav a je podsklepen z jedné třetiny. Dům je vytápěn lokálně s kamny na tuhá paliva. Ohřev vody je zajištěn el. boilerem. Dům je napojen na obecní studnu spolu s dalšími dvěma rodinnými domy. Odpad je sveden do jímky s napojením na kanalizaci. Okna jsou původní dřevěná. Střešní krytina domu je eternit. Součástí prodeje je samostatná garáž s dílnou.

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² užité 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	17.203,39 Kč	Nepoužit	17.203,39 Kč	1.00	1.00	1.10	1.09	1.00	1.00	1.1990	14.348,12 Kč
2	15.454,55 Kč	Nepoužit	15.454,55 Kč	1.00	1.01	1.20	0.77	1.00	1.00	0.9332	16.560,81 Kč
3	13.571,43 Kč	Nepoužit	13.571,43 Kč	1.00	0.99	1.25	0.76	1.00	1.00	0.9405	14.430,02 Kč
4	17.857,14 Kč	Nepoužit	17.857,14 Kč	1.05	0.99	1.10	1.16	1.00	1.00	1.3264	13.462,87 Kč
5	8.414,29 Kč	Nepoužit	8.414,29 Kč	1.00	0.99	1.05	0.74	1.00	1.00	0.7692	10.939,01 Kč
Celkem průměr											13.948,16 Kč
Minimum											10.939,01 Kč
Maximum											16.560,81 Kč
Směrodatná odchylka - s											2.031,54 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											11.916,62 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											15.979,70 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 ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o realizované prodeje podobných objektů ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

13.948,16 Kč/m²

*

120,00 m²

= 1.673.780 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1.674.000,-- Kč

Celková cena podílu id. ¼ (včetně podílu ½ na pozemku st. 36/2) po zaokrouhlení a aplikaci srážky 25 % pro horší obchodovatelnost:

314.000,-- Kč

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

Rodinný dům Milešov č.p. 19 obec Velemin					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Velemin, okres Litoměřice	120 m ² , dvougenerační, podsklepený: ne	Před rekonstrukcí	1017 m ²	Viz popis
1	Vražkov, okres Litoměřice	118 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	1287 m ²	Dům je určen k rekonstrukci podle představ nového majitele. Vytápění domu zajišťují kamna na tuhá paliva. Dům je napojen na obecní vodovod a kanalizaci, plyn je na hranici pozemku. Součástí domu jsou dvě dílny se samostatnými vstupy, nad nimi je vchod na půdu, která se dá přestavět na podkroví. Na pozemku je garáž, kůlny a malá pergola
2	Ctiněves, okres Litoměřice	110 m ² , Patrový	Dobrý	497 m ²	Vytápění domu zajišťuje topení na tuhá paliva - krbová kamna, dům je napojen na obecní vodovod a kanalizaci, elektřina 220V / 380V. K domu náleží zahrada, kde je možnost příjemného posezení, dále k domu náleží garáž a dílna.
3	Úzká, Hoštka, okres Litoměřice	140 m ² , Patrový	Dobrý	472 m ²	Dům je v dobrém technickém stavu. Je rozdělen na dvě části: 2+1 v přízemí a 2+kk v podkroví – obě patra mají samostatný vstup. Celková podlahová plocha zhruba 140 m ² . Dům je napojen na obecní vodovod a kanalizaci, topení zajišťuje plynový kotel a ohřev vody bojler. K domu náleží zahrada o výměře cca 380 m ² . Na pozemku se nachází dva sklepy a několik drobných staveb.
4	Hradečno, okres Kladno	140 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	1593 m ²	Dispozice domu 3+1 s garáží a stodolou. Celý objekt je uzavřen. Garáž a přilehlé chlívkovy jsou umístěny ve dvoře. V zadní části pozemku se nachází stodola o výměře 140 m ² , která rozděluje obytnou část od zadní části zahrady. Dům je připojen na vodovod a el. Vytápění zajišťuje kotel na tuhá paliva. Připojka plynu a kanalizace na hranici pozemku.
5	Malšovice, okres Děčín	140 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	424 m ²	Samotný dům je v původním stavu bez větších stavebních úprav a je podsklepen z jedné třetiny. Dům je vytápěn lokálně s kamny na tuhá paliva. Ohřev vody je zajištěn el. boilerem. Dům je napojen na obecní studnu spolu s dalšími dvěma rodinnými domy. Odpad je sveden do jímky s napojením na kanalizaci. Okna jsou původní dřevěná. Střešní krytina domu je eternit. Součástí prodeje je samostatná garáž s dílnou.

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	17.203,39	-	17.203,39
2	15.454,55	-	15.454,55
3	13.571,43	-	13.571,43
4	17.857,14	-	17.857,14
5	8.414,29	-	8.414,29
	Maximální hodnota	17.857,14	(případ č.4)
	Minimální hodnota	8.414,29	(případ č.5)
	Relace min vs. max hodnoty	2,1222	(relace nesmí být větší než 2)
	Aritmetický průměr	14.500,16	
	Odchylka max hodnoty od průměru	3.356,98	
	Odchylka min hodnoty od průměru	6.085,87	
	Bude vyřazena min hodnota (případ č.5)		

Výpočet relace č.2

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	17.203,39	-	17.203,39
2	15.454,55	-	15.454,55
3	13.571,43	-	13.571,43
4	17.857,14	-	17.857,14
5	8.414,29	-	8.414,29
Maximální hodnota		17.857,14	(případ č.4)
Minimální hodnota		13.571,43	(případ č.3)
Relace min vs. max hodnoty		1,3158	OK
Aritmetický průměr		16.021,63	

Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Rodinný dům Milešov č.p. 19 obec Velemín						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Velemín, okres Litoměřice	120 m ² , dvougenerační, podsklepený: ne	Před rekonstrukcí	1017 m ²	Viz popis	X
1	Vražkov, okres Litoměřice	118 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	1287 m ²	Dům je určen k rekonstrukci podle představ nového majitele. Vytápění domu zajišťují kamna na tuhá paliva. Dům je napojen na obecní vodovod a kanalizaci, plyn je na hranici pozemku. Součástí domu jsou dvě dílny se samostatnými vstupy, nad nimi je vchod na půdu, která se dá přestavět na podkrovní. Na pozemku je garáž, kůlna a malá pergola	2
2	Ctiněves, okres Litoměřice	110 m ² , Patrový	Dobrý	497 m ²	Vytápění domu zajišťuje topení na tuhá paliva - krbová kamna, dům je napojen na obecní vodovod a kanalizaci, elektrina 220V / 380V. K domu náleží zahrada, kde je možnost příjemného posezení, dále k domu náleží garáž a dílna.	3
3	Úzká, Hoštka, okres Litoměřice	140 m ² , Patrový	Dobrý	472 m ²	Dům je v dobrém technickém stavu. Je rozdělen na dvě části: 2+1 v přízemí a 2+kk v podkrovní - obě patra mají samostatný vstup. Celková podlahová plocha zhruba 140 m ² . Dům je napojen na obecní vodovod a kanalizaci, topení zajišťuje plynový kotel a ohřev vody bojler. K domu náleží zahrada o výměře cca 380 m ² . Na pozemku se nachází dva sklepy a několik drobných staveb.	3
4	Hradečno, okres Kladno	140 m ² , Přizemní	Před rekonstrukcí	1593 m ²	Dispozice domu 3+1 s garáží a stodolou. Celý objekt je uzavřen. Garáž a přilehlé chlívký jsou umístěny ve dvoře. V zadní části pozemku se nachází stodola o výměře 140 m ² , která rozděluje obytnou část od zadní části zahrady. Dům je připojen na vodovod a el. Vytápění zajišťuje kotel na tuhá paliva. Připojka plynu a kanalizace na hranici pozemku.	1
5	Malšovice, okres Děčín	140 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	424 m ²	Samotný dům je v původním stavu bez větších stavebních úprav a je podsklepen z jedné třetiny. Dům je vytápěn lokálně s kamny na tuhá paliva. Ohřev vody je zajištěn el. boilerem. Dům je napojen na obecní studnu spolu s dalšími dvěma rodinnými domy. Odpad je sveden do jímky s napojením na kanalizaci. Okna jsou	1

				původní dřevěná. Střešní krytina domu je eternit. Součástí prodeje je samostatná garáž s dílnou.	
--	--	--	--	--	--

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	17.203,39	-	17.203,39	2	34.406,78
2	15.454,55	-	15.454,55	3	46.363,65
3	13.571,43	-	13.571,43	3	40.714,29
4	17.857,14	-	17.857,14	1	17.857,14
5	8.414,29	-	8.414,29	1	8.414,29
Mezisoučet				9	139.341,86
<u>Celkem</u>					<u>15.482,43</u>

Základní cena: 15.482,43 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$15.482,43 * 1,0000 = 15.482,43 \text{ Kč/m}^2$$

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

15.482,43 Kč/m²

*** 120,00 m²**

= 1.857.891,60 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1.860.000,-- Kč

Celková cena podílu id. ¼ (včetně podílu ½ na pozemku st. 36/2) po zaokrouhlení a aplikaci srážky 25 % pro horší obchodovatelnost:

349.000,-- Kč

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

314.000,-- Kč

II. Výsledek dle metodiky ÚZSVM

349.000,-- 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

320.000 Kč

Slovy: třístadvacettisíc 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 24.09.2019



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 9444-1908/2019 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

24. 9. 2019

Informace o pozemku | Náhlížení do katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 37
Obec:	Velemin (565849)
Katastrální území:	Milešov u Lovosic (694649)
Číslo LV:	19
Výměra [m ²]:	550
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:	Milešov (94641) , č. p. 19, rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 37
Stavební objekt:	č. p. 19
Adresní místa:	č. p. 19

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Martínek Antonín, Mírové náměstí 35, 41118 Budyně nad Ohří	1/4
Martínek Petr, Milešov 19, 41132 Velemin	3/4

Způsob ochrany nemovitosti

Název:
rozsáhlé chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ:
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Jiné zápisy

Typ:
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Martínek Antonín
Zahájení exekuce - Martínek Antonín

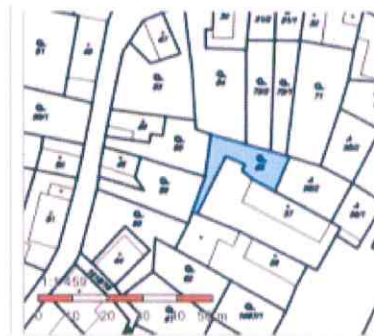
Řazení v rámci kterých byl/k nemovitost/zápis/zápisů, sestřih

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 24.09.2019 13:00:00

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	65
Obec:	Velemin [565849]
Katastrální území:	Milešov u Lovosic [694649]
Číslo LV:	19
Výměra [m ²]:	223
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitosti
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Martinek Antonín, Mírové náměstí 35, 41118 Budyně nad Ohří	1/4
Martinek Petr, Milešov 19, 41132 Velemin	3/4

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond
rozsáhlé chráněné území

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
41213	192
42844	31

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Martinek Antonín
Zahájení exekuce - Martinek Antonín

Běžně v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán omezení práva

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

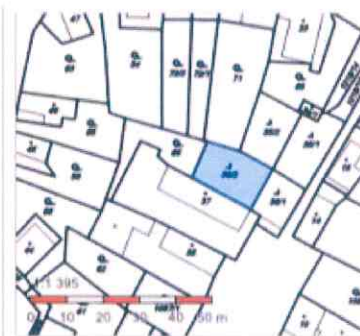
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 24.09.2019 13:00:00

© 2004 - 2019 [Český úřad zeměměřičův a katastrální](#), [Před soudním 1800/9, Koňovický 18211 Praha 8](#)
Podání určená katastrálními úřady a pracovištím zasílejte přímo na [jop@e.cuzk.cz](#)

Verze aplikace: 5.5.6 build 0

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 36/2
Obec:	Velemin (565849)
Katastrální území:	Milešov u Lovosic (694649)
Číslo LV:	153
Výměra [m ²]:	246
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	zbojiště
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Martinek Antonín, Mirové náměstí 35, 41118 Budyně nad Ohří	1/2
Martinek Petr, Milešov 19, 41132 Velemin	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nářízení exekuce - Martinek Antonín
Zahájení exekuce - Martinek Antonín

Růženi, 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 24.09.2019 13:00:00

© 2004 - 2019 [Český úřad zeměměřičký a katastrální](#) | [Pod sídlem 1802/9, Kozelov, 18211 Praha 8](#)
 Podání určena katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

Verze aplikace 5.5.6 build 0



Zpráva o riziku povodně



Zpráva o nebezpečí povodně



Adresa

Kraj: Ústecký kraj
Okres: Litoměřice
Obec - část obce: Veleň - Mlešov

Ulice, č.p./č.o.: 19
PSČ: 41132

Riziková zóna pro vybranou adresu

Zóna 1

zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/záplavy

Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -769830 Y: -988337

Souřadnice GPS: N: 50°32'25,23" E: 13°56'18,57"

Kód adresy: 16735862 (dle registru RÚIAN)

Přesnost: adresa byla zaměřena s přesností na stavební objekt



Copyright © 2019 Central European Data Agency, a. s.

Vysvětlivky pojmů

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 třídy 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) – geometrický 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

INTERMAP

Některé prvky a informace zobrazené na mapě jsou poskytnuty poskytovateli dat. Pro více informací o podmínkách poskytování dat a o způsobu jejich zpracování kontaktujte poskytovatele dat. Copyright © Intermap, s. r. o. 2019. Všechna práva vyhrazena.

Pořízená fotodokumentace







Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

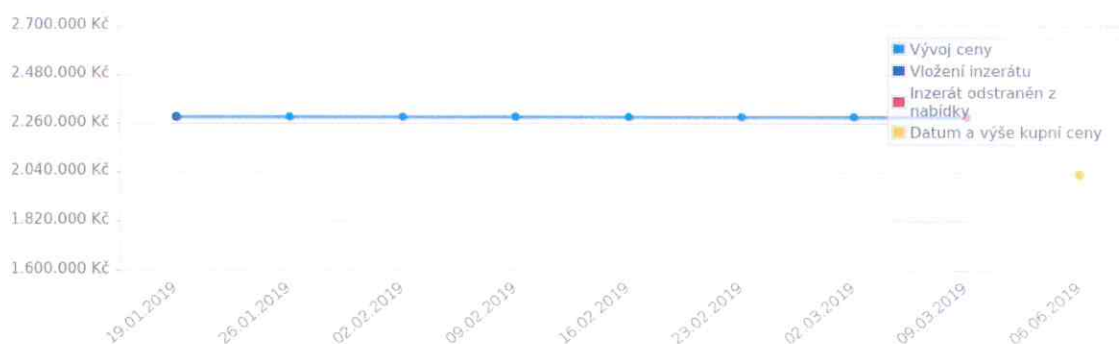


**Prodej, Rodinný dům, 118 m², č.p. 155,
Vražkov, okres Litoměřice**

Celková cena: 2.030.000 Kč

Adresa: Vražkov, 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)

Cena dle kupní smlouvy	2 030 000 Kč	Počet nadzemních podlaží	3
Kupní smlouva podepsaná dne	06.06.2019	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Číslo řízení	V-5081/2019	Plocha užitná	118
Konstrukce budovy	Smíšená	Plocha přidruženého pozemku	1287
Typ domu	Patrový		

Slovní popis

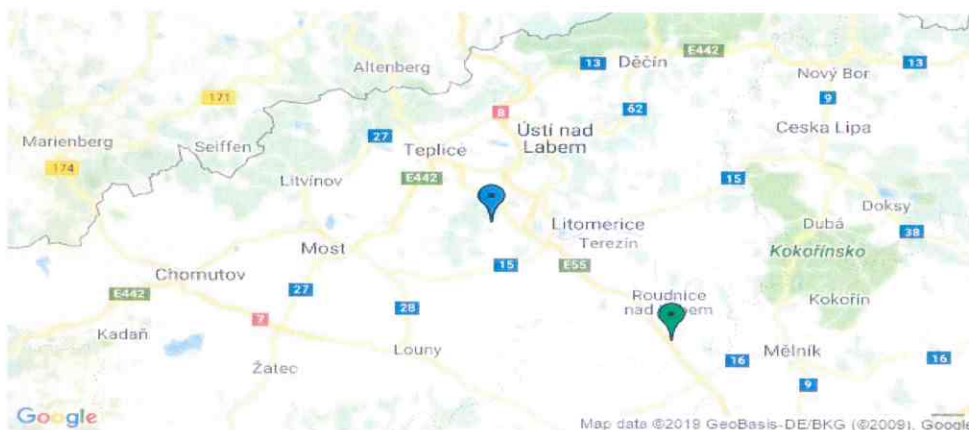
Stars reality Vám zprostředkují prodej rodinného domu 3+1, na pozemku o celkové výměře 1287 m² v obci Vražkov okr. Litoměřice. V prvním podlaží domu se nachází chodba, obývací pokoj, kuchyň se spižárnou, koupelna s WC, vstup do sklepa a schody do patra. Ve druhém patře se nachází prostorná chodba a dva pokoje. Dům je určen k rekonstrukci podle představ nového majitele. Vytápění domu zajišťují kamna na tuhá

paliva. Dům je napojen na obecní vodovod a kanalizaci, plyn je na hranici pozemku. Součástí domu jsou dvě dílny se samostatnými vstupy, nad nimi je vchod na půdu, která se dá přestavět na podkroví. Na pozemku je garáž, kůlny a malá pergola. Dům lze financovat hypotečním úvěrem, který Vám v případě zájmu, zdarma vyřídíme. Pro bližší informace kontaktujte makléřku. ID: 100539

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace



Prodej, Rodinný dům, 110 m², č.p. 76, Ctiněves, okres Litoměřice

Celková cena: 1.700.000 Kč

Adresa: Ctiněves, 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)

Cena dle kupní smlouvy	1 700 000 Kč	Počet nadzemních podlaží	2
Kupní smlouva podepsaná dne	27.03.2019	Stav objektu	Dobrý
Číslo řízení	V-3830/2019	Plocha užitná	110
Konstrukce budovy	Smíšená	Plocha přidruženého pozemku	497
Typ domu	Patrový		

Slovní popis

Stars reality Vám zprostředkují exklusivní prodej rodinného domu v malebném prostředí pod úpatím hory Říp. Dům s krásným výhledem na horu Říp je o celkové dispozici 2+1 v obci Ctiněves okr. Litoměřice, k domu náleží pozemek o celkové výměře 497 m². V přízemí domu se nachází předsíň, kuchyň, jeden pokoj, komora. V prvním patře domu je jeden prostorný pokoj a půda ze které je možno vybudovat další pokoj. Vytápění domu zajišťuje topení na tuhá paliva - krbová kamna, dům je napojen na obecní vodovod a kanalizaci, elektřina 220V / 380V. K domu náleží zahrada, kde je

možnost příjemného posezení, dále k domu náleží garáž a dílna. Možnost vjezdu ze silnice přímo na pozemek. Velmi dobré spojení na Prahu a Ústí nad Labem cca 5 minut, dálnice D8. Ve Ctiněvsi je základní občanská vybavenost obecní úřad, potraviny, restaurace vše vzdálené cca 100 m. Obec Ctiněves je velmi hezká a klidná vesnice. Vzhledem k atraktivitě lokality doporučujeme tuto nemovitost ke koupi. Dům je možno financovat hypotékou, kterou Vám v případě Vašeho zájmu zdarma vyřídíme. Pro bližší informace či prohlídku kontaktujte makléřku. ID: 100708

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace



Prodej, Rodinný dům, 140 m², Úzká č.p. 191, Hoštka, okres Litoměřice

Celková cena: 1.900.000 Kč

Adresa: Úzká, Hoštka, 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)

Cena dle kupní smlouvy	1 900 000 Kč	Počet nadzemních podlaží	2
Kupní smlouva podepsaná dne	25.04.2019	Stav objektu	Dobrý
Číslo řízení	V-4404/2019	Plocha užitná	140
Konstrukce budovy	Cihlová	Plocha přidruženého pozemku	472
Typ domu	Patrový		

Slovní popis

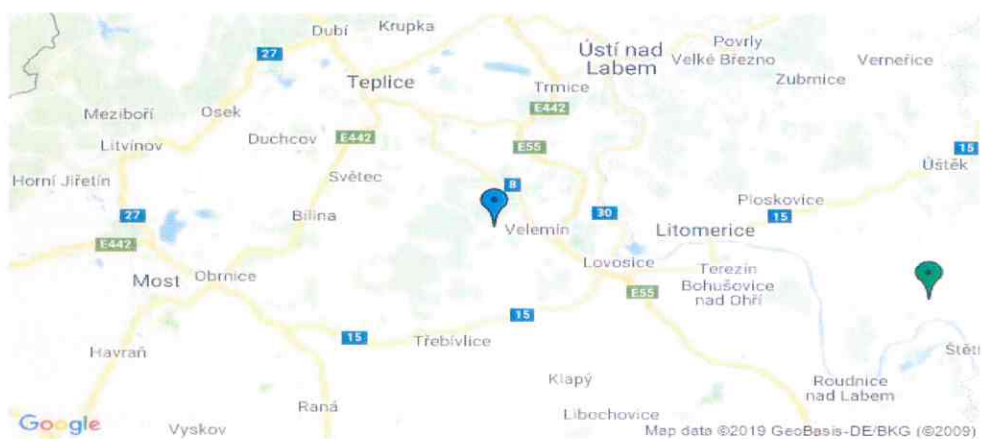
Nabízíme k prodeji rodinný dům ve městě Hoštka nedaleko Litoměřic. Dům je v dobrém technickém stavu. Je rozdělen na dvě části: 2+1 v přízemí a 2+kk v podkroví – obě patra mají samostatný vstup. Celková podlahová plocha zhruba 140 m². Dům je napojen na obecní vodovod a kanalizaci, topení zajišťuje plynový kotel a ohřev vody bojler. K domu náleží zahrada o výměře cca 380 m². Na pozemku se nachází dva sklepy a několik drobných staveb. Ve městě se nalézají veškerá občanská vybavenost – mateřská a základní škola, pošta, potraviny, lékárna, lékařské ordinace a sportovní areál

s fotbalovým hřištěm. Město má dobré autobusové i vlakové spojení do Litoměřic, Ústí nad Labem i do Prahy.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace



**Prodej, Rodinný dům, 140 m², č.p. 2,
Hradečno, okres Kladno**

Celková cena: 2.500.000 Kč

Adresa: Hradečno, okres Kladno

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))

Cena dle kupní smlouvy	2 500 000 Kč	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Kupní smlouva podepsaná dne	10.04.2019	Zastavěná plocha (m²)	300
Číslo řízení	V-3501/2019-203	Plocha užitná	300
Konstrukce budovy	Smišená	Podlahová plocha	140
Typ domu	Přízemní	Plocha přidruženého pozemku	1593
Počet nadzemních podlaží	1		

Slovní popis

Exkluzivně si Vám dovoluji nabídnout rodinný dům v obci Nová Studnice, část obce Hradečno, s pozemkem o výměře 1593 m². Dispozice domu 3+1 s garáží a stodolou. Celý objekt je uzavřen, tudíž poskytuje naprosté soukromí, je vhodný i k chovu hospodářských zvířat, nebo pro kutily, kteří potřebují dostatek místa k seberealizaci. Garáž a přilehlé chlívký jsou umístěny ve dvoře. V zadní části pozemku se nachází stodola o výměře 140 m², která rozděluje obytnou část od zadní části zahrady. Dům je

připojen na vodovod a el. Vytápění zajišťuje kotel na tuhá paliva. Přípojka plynu a kanalizace na hranici pozemku. Dům je v dobrém stavu s předpokladem rekonstrukce novými majiteli. Veškerá občanská vybavenost v přílehlé obci Hradečno a ve Smečně. V obci je autobusová zastávka směr Kladno, nájezd na dálnici D6 10 minut. Financování úvěrem je možné s jeho zařízením Vám ráda pomohu. Těším se na prohlídku s Vámi. I. Klímová

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace



Prodej, Rodinný dům, 140 m², č.p. 12, Malšovice, okres Děčín

Celková cena: 1.178.000 Kč

Adresa: Malšovice, okres Děčín

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)

Cena dle kupní smlouvy	1 178 000 Kč	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Kupní smlouva podepsaná dne	25.03.2019	Zastavěná plocha (m²)	158
Číslo řízení	V-1193/2019	Plocha užitná	140
Konstrukce budovy	Smíšená	Podlahová plocha	140
Typ domu	Patrový	Plocha přidruženého pozemku	424
Počet nadzemních podlaží	2		

Slovní popis

Nabízíme Vám ke koupi samostatně stojící rodinný dům o velikosti 5+1, postavený na pozemku o celkové výměře 424m². Dům má zastavěnou plochu a nádvoří o výměře 158m² a je situován na slunném místě v zástavbě rodinných domů spadajících pod obec Malšovice, katastrální území Borek u Děčína. Vzdálenost do centra města Děčína cca 8 km. Dopravní dostupnost při denním dojíždění do zaměstnání či školy je možný autem nebo autobusem z obce Malšovice. Základní občanskou vybavenost najdeme v obci Malšovice cca 2km od domu. Samotný dům je v původním stavu bez větších stavebních úprav a je podsklepen z jedné třetiny. Dispozice domu: V 1.NP je prostorné zádveří,

předsíň, obývací pokoj, kuchyň a koupelna se sprchovým koutem a samostatnou toaletou. Po dřevěném schodišti se dostanete do 2.NP, kde jsou 4 obytné místnosti a vstup na půdu a terasu o velikosti cca 3x2m. Dům je vytápěn lokálně s kamny na tuhá paliva. Ohřev vody je zajištěn el. boilerem. Dům je napojen na obecní studnu spolu s dalšími dvěma rodinnými domy. Odpad je sveden do jímky s napojením na kanalizaci. Okna jsou původní dřevěná. Střešní krytina domu je eternit. Součástí prodeje je samostatná garáž s dílnou. Financování nemovitosti Vám rádi zajistíme vlastním smluvním partnerem. U této nemovitosti není ke dni zveřejnění inzerce zpracovaný energetický štítek, dle novely zákona 406/2000, proto je nemovitost inzerována v energetické třídě G.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost