

# ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 087782/2024

<b>Zadavatel znaleckého posudku:</b>	Exekutorský úřad Litoměřice JUDr. Ondřej Mareš, LL.M. Masarykova 679/33 412 01 Litoměřice
<b>Číslo jednací:</b>	124 EX 879/24
<b>Účel znaleckého posudku:</b>	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.
<b>Obor, odvětví, specializace:</b>	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
<b>Adresa předmětu ocenění:</b>	Kyškovice č.p. 75, okres Litoměřice
<b>Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:</b>	02.12.2024
<b>Zpracováno ke dni:</b>	02.12.2024
<b>Zhotovitel:</b>	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 30 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 13.01.2025

# **A. ZADÁNÍ**

## **1. Znalecký úkol - odborná otázka**

Určení obvyklé ceny rekreačního objektu č.p. 75 a pozemku parc. č. st. 83 v obci Kyškovice, okres Litoměřice, katastrální území Kyškovice na listu vlastnictví č. 301.

## **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, notářský zápis-darovací smlouva a smlouva o zřízení věcného břemeno ze dne 12.7.2016

## **3. Věrohodnost zdrojů**

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

# C. NÁLEZ

## **1. Základní informace**

Název předmětu ocenění:	Rekreační objekt č.p. 75
Adresa předmětu ocenění:	Kyškovice č.p. 75, okres Litoměřice
Kraj:	Ústecký kraj
Okres:	Litoměřice
Obec:	Kyškovice
Ulice:	
Katastrální území:	Kyškovice

## **2. Prohlídka a zaměření**

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 02.12.2024. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o., znalecká kancelář v oboru Ekonomika, ceny a odhady, nemovitosti, Ing. Markéta Toboříková Pištorová, MBA. Objekt nebyl v den prohlídky zpřístupněn, zpracovatel nebyl do objektu vpuštěn.

Stavebně technický stav se dovozuje dle vizuálního posouzení stavby, podlahová plocha obytná dle plochy zastavěné a podlažnosti stavby. Příslušenství je oceněno odhadem dle odborných znalostí zpracovatele a dostupných informací. Na vybavení a součásti stavby lze usuzovat pouze nepřímo. Z tohoto důvodu nemusí uvedené hodnoty odrážet skutečný stav.

## **3. Vlastnické a evidenční údaje**

### Vlastnické právo:

Kotrla Pavel, Tyrše a Fügnera 778, Horní Litvínov, 43601 Litvínov

### Nemovitosti:

Rekreační objekt č.p. 75 a pozemek parc. č. st. 83 v obci Kyškovice, okres Litoměřice, katastrální území Kyškovice na listu vlastnictví č. 301.

## **4. Dokumentace a skutečnost**

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

## **5. Celkový popis nemovitosti**

### **Popis rekreačního objektu**

Oceňovaný rekreační objekt je samostatný. Stavba má 1 nadzemní podlaží. Stavba je pravděpodobně celkově podsklepená. V objektu je půda a nemá vybudované podkroví.

Základy má smíšené a objekt je cihlové konstrukce. Stropy jsou dřevěné trámové, střecha je sedlová, pultová, krytinu tvoří betonová taška a plechová pozinkovaná krytina a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou vápenocementové, částečně chybí a zateplení pláště není provedeno.

Objekt byl postaven odhadem v roce 1945.

Vady rekreačního objektu:

okna: bez vad, zastaralý prvek

střecha: prvek v dezolátním stavu

zdívo: poškozený prvek

Stav objektu lze charakterizovat jako špatný. Dispozice stavby nezjištěna. Podlahová plocha činí odhadem dle plochy zastavěné a dle podlažnosti stavby cca 56 m<sup>2</sup>. Podlahová plocha vč. příslušenství činí odhadem 152 m<sup>2</sup>.

Okna jsou plastová s dvojsklem, dřevěná zdvojená, vchodové dveře jsou dřevěné. Vnitřní vybavení nezjištěno.

Do rekreačního objektu je pravděpodobně zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je pravděpodobně přivedena z obecního vodovodu. Svod splašků je řešen pravděpodobně do septiku/jímky a zemní plyn není zaveden

### **Popis pozemku a lokality**

Celková výměra pozemku činí 80 m<sup>2</sup>. Sklon pozemku je rovinatý. Objekt č.p. 75 se nachází na svém pozemku a částečně na pozemku parc.č. 464/1 ve vlastnictví obce a parc.č. 435/1 ve vlastnictví jiného majitele. Tyto pozemky tvoří zahradu rekreačního objektu. Nájemní smlouvy nebyly zpracovateli posudku předloženy.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komentář
595	ostatní plocha	Obec Kyškovice, č. p. 5, 41301 Kyškovice

Rekreační objekt je postaven na východním okraji obce a v blízkosti je rezidenční zástavba rodinnými domy se zahradami.

V místě je nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu, soustava škol není v místě dostupná - 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 v místě se nenachází úřady - musí se dojíždět kvůli úředním záležitostem. V obci se pobočka České pošty nenachází – nutnost dojezdu.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů. Objekt je umístěn v těsné blízkosti koryta řeky Labe a nachází se v aktivní zóně Q100.

Je zde pouze zastávka autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré přímo u objektu.

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

Na oceňovaném majetku vážne věcné břemeno užívání a zákaz zcizení a zatížení. Věcné břemeno užívání je platné pouze pro paní Vlastimilu Kotrlovou, pan Jindřich Kotrla v roce 2018 zemřel.

**Zákaz zcizení a zatížení dle sdělení exekutora prodejem nemovitosti zanikne, proto není součástí ocenění.**

- 
- o Věcné břemeno užívání  
služebnost doživotního bezplatného spoluužívání  
Oprávnění pro  
Kotrla Jindřich, Tyrše a Fugnera 778, Horní Litvínov,  
43601 Litvínov, RČ/IČO: [REDACTED]  
Kotrlová Vlastimila, Tyrše a Fugnera 778, Horní  
Litvínov, 43601 Litvínov, RČ/IČO: [REDACTED]  
Povinnost k  
Parcela: St. 83  
Listina Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná, o zákazu zcizení a  
zatížení NZ 187/2016 ze dne 12.07.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku  
06.10.2016 12:23:18. Zápis proveden dne 31.10.2016; uloženo na prac. Most  
V-5940/2016-508  
Pořadí k 06.10.2016 12:23
- o Zákaz zcizení a zatížení  
na dobu 20-ti let  
Oprávnění pro  
Kotrla Jindřich, Tyrše a Fugnera 778, Horní Litvínov,  
43601 Litvínov, RČ/IČO: [REDACTED]  
Kotrlová Vlastimila, Tyrše a Fugnera 778, Horní  
Litvínov, 43601 Litvínov, RČ/IČO: [REDACTED]  
Povinnost k  
Parcela: St. 83  
Listina Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná, o zákazu zcizení a  
zatížení NZ 187/2016 ze dne 12.07.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku  
06.10.2016 12:23:18. Zápis proveden dne 31.10.2016; uloženo na prac. Most  
V-5940/2016-508  
Pořadí k 06.10.2016 12:23
- 

Tabulkový popis		
<b>Popis rekreačního objektu</b>	Typ rekreačního objektu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Podsklepení	celkové
	PENB	/
	Objekt byl postaven v roce	1945
	Rozsah rekonstrukce domu	/
	Základy	smíšené
	Konstrukce	cihlová
	Tloušťka obvodové konstrukce	/

	Stropy	dřevěné trámové
	Střecha	sedlová, pultová
	Krytina střechy	betonová taška, plechová pozinkovaná
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	vápenocementové
	Vnitřní omítky	nezjištěno
	Vady domu	okna: bez vad, zastaralý prvek střecha: prvek v dezolátním stavu zdivo: poškozený prvek

<b>Popis vnitřních prostor</b>	Dispozice	nezjištěno
	Typ oken	plastová s dvojsklem, dřevěná zdvojená
	Příslušenství oken	chybí
	Orientace oken obytných místností	nezjištěno
	Koupelna(y)	nezjištěno
	Toaleta(y)	nezjištěno
	Vstupní dveře	dřevěné
	Typ zárubní	nezjištěno
	Vnitřní dveře	nezjištěno
	Osvětlovací technika	nezjištěno
	Popis místností a rozměry v m <sup>2</sup>	Podlahová plocha činí odhadem dle plochy zastavěné a dle podlažnosti stavby cca 56 m <sup>2</sup> . Podlahová plocha vč. příslušenství činí odhadem 152 m <sup>2</sup> .
	Elektrína	230V a 400V
	Vodovod	vodovod
	Svod splašek	pravděpodobně do septiku/jímky
	Plynovod	nezjištěno
	Řešení vytápění v domě	nezjištěno
	Topná tělesa	nezjištěno
Řešení ohřevu vody v domě	nezjištěno	
Podlahy v domě	nezjištěno	
Popis stavu	špatný	

<b>Popis pozemku rekreačního objektu</b>	Velikost pozemku	80 m <sup>2</sup>
	Trvalé porosty	/
	Vedlejší stavby	Garáž k demolici, částečně rozbourána
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	/
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

<b>Širší vztahy</b>	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	východní okraj 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 vyžití - nutnost dojíždět; nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem; v obci se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti; lokalita s vysokým nebezpečím výskytu povodně (území tzv. 5leté vody)
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů; dobré parkovací možnosti přímo u objektu
	Sousedé a kriminalita	dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
<b>Věcná práva, jiné</b>	Věcná břemena	věcné břemeno užívání zákaz zcizení a zatížení
	Další informace	

## **6. Metoda ocenění**

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 02.12.2024 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majtkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu 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.

Pro porovnání jsou použity realizované prodeje i nabídky realitních kanceláří obdobných nemovitostí. Vzhledem k malému množství již prodaných objektů je vhodné vzorky realizovaných prodejů doplnit nabídkami realitních kanceláří. Jako realizované prodeje byly z důvodu nedostatečného množství obdobných nemovitostí vybrány malé rodinné domy. Z tohoto důvodu bude postupováno podle §1b a bude určena tzv. tržní hodnota.



## D. POSUDEK

### Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

#### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
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 s vysokým rizikem povodně (území tzv. 5-leté vody)	I	0,70
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,454}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,700}$$

#### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Stavby pro rodinnou rekreaci

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,85
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,01
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,05
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná	I	0,00

občanská vybavenost obce		
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nejistěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,859}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,390}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,601}$$

### 1. Rekreační objekt č.p. 75

*Stavba je oceněna jako rodinný dům, jelikož nesplňuje parametry pro ocenění dle cenového předpisu jako rekreační objekt (obestavěný prostor nad 360 m<sup>2</sup>)*

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústecký kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	79 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	3 073,- Kč/m <sup>3</sup>

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.PP:	=	60,00 m <sup>2</sup>
1.NP:	=	60,00 m <sup>2</sup>
	=	10,00 m <sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	60,00 m <sup>2</sup>	2,00 m
1.NP:	60,00 m <sup>2</sup>	3,00 m
	10,00 m <sup>2</sup>	2,50 m

#### Obestavěný prostor

1.PP:	(60)*(2,00)	=	120,00 m <sup>3</sup>
1.NP:	(60)*(3,00)	=	180,00 m <sup>3</sup>
	(10)*(2,50)	=	25,00 m <sup>3</sup>
půda:	(1/2)*12,00*5,00*2,00 + 0,5*2,50*4,00*0,50	=	62,50 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	<b>387,50 m<sup>3</sup></b>

### Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	70,00 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	130,00 m <sup>2</sup>
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	1,86

### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	III	typ C
1. Druh stavby: rekreační chalupa a rekreační domek	I	-0,02
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárniceové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna - předpoklad	IV	0,04
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové - předpoklad	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: zanedbatelného rozsahu	I	-0,05
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: snižující hodnotu RD - garáž k demolici	I	-0,03
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m <sup>2</sup>	I	-0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: významně snižující cenu - část objektu na pozemcích ve vlastnictví obce a jiného majitele	I	-0,10
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (nutná rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti)	V	0,40

Koeficient pro stáří 79 let:

$$s = 1 - 0,005 * 79 = \mathbf{0,605}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,605 = \mathbf{0,203}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = \mathbf{0,700}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{0,859}$

#### Ocenění

Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_V = 3\,073,- \text{ Kč/m}^3 * 0,203 = 623,82 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 387,50 \text{ m}^3 * 623,82 \text{ Kč/m}^3 * 0,700 * 0,859 = 145\,352,40 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 145 352,40 Kč**

## 2. Pozemek

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 0,700$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,859$

### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,03
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

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,970$$

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 0,700 * 0,970 * 0,859 = 0,583$**

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	422,-	0,583		246,03

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 83	80	246,03	19 682,40
Stavební pozemek - celkem			80		<b>19 682,40</b>

**Pozemek - zjištěná cena celkem = 19 682,40 Kč**

## Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku

### 1. Věcné břemeno užívání

#### Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen z obvyklého nájemného

Věcné břemeno zřízeno na dožití oprávněné osoby stáří 77 let.

Průměrný počet let dalšího trvání břemene je 11 let.

Kyškovice č.p. 75, okres Litoměřice					
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - Úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Kyškovice č.p. 75, okres Litoměřice	56 m <sup>2</sup>	špatný	80 m <sup>2</sup>	pouze pozemek pod stavbou, část objektu zasahuje na pozemek ve vl. jiného majitele, garáž k demolici, půda a sklep
1	Školská, Budyně nad Ohří, okres Litoměřice	47 m <sup>2</sup>	dobry	449 m <sup>2</sup>	vlastní udržovaná zahrada
2	Evaň, okres Litoměřice	25 m <sup>2</sup>	velmi dobrý	331 m <sup>2</sup>	terasovitá zahrada
3	Roudnice nad Labem, okres Litoměřice	31 m <sup>2</sup>	dobry	466 m <sup>2</sup>	terasovitá zahrada s porosty
4	Libkovic pod Řípem, okres Litoměřice	50 m <sup>2</sup>	dobry	323 m <sup>2</sup>	k dispozici menší zahrada

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 Úvaha odhadce	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	319,15 Kč	0.9	287,23 Kč	1.1	1.01	1.3 <sup>1</sup>	1.07	1.2 <sup>2</sup>	1.8544812	154,88 Kč
2	240,00 Kč	0.9	216,00 Kč	0.99	1.02	1.2 <sup>3</sup>	1.05	1.15 <sup>4</sup>	1.4632002	147,62 Kč
3	161,29 Kč	0.9	145,16 Kč	1.1	1.02	1.15	1.08	1.2 <sup>5</sup>	1.6722288	86,81 Kč
4	200,00 Kč	0.9	180,00 Kč	1	1	1.2 <sup>6</sup>	1.05	1.1	1.386	129,87 Kč
Celkem průměr										129,80 Kč
Minimum										86,81 Kč
Maximum										154,88 Kč
Směrodatná odchylka - s										30,52 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										99,28 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										160,33 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 redukcii na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).										
Komentáře:										
<sup>1</sup> [K3; č.1] srovnávaná nemovitost je výrazně lepší										
<sup>2</sup> [K5; č.1] srovnávaná nemovitost je znatelně lepší										
<sup>3</sup> [K3; č.2] srovnávaná nemovitost je znatelně lepší										
<sup>4</sup> [K5; č.2] srovnávaná nemovitost je znatelně lepší										
<sup>5</sup> [K5; č.3] srovnávaná nemovitost je znatelně lepší										
<sup>6</sup> [K3; č.4] srovnávaná nemovitost je znatelně lepší, obyvatelný stav										

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách (zohledňuje rozdíly mezi obcemi, případně skutečné umístění v obci). K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikost objektu. K3 diferencuje případné rozdíly ve stavebně technickém stavu objektu, konstrukci a v kvalitě vnitřních součástí a vybavení objektu, interiérů. K4 diferencuje rozdíly ve velikosti pozemku. K5 zohledňuje rozsah a provedení vedlejších staveb, ostatních venkovních úprav a porostů.

**Měsíční nájem: 7 269 Kč (129,80 Kč/m<sup>2</sup>)**

## Obvyklé roční nájemné

Název

výměra [m <sup>2</sup> ]	jedn.nájemné [Kč/m <sup>2</sup> ]	roční nájemné [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
56,00 m <sup>2</sup>	1 557,60	87 225,60	0,00	87 225,60
Součet ročních užiteků - celkem: [Kč/rok]				87 225,60
Koeficient míry užítku (podíl užívání nebo výše omezení):				* 50 %
Roční užitek: [Kč]				= 43 612,80
Míra kapitalizace: 8,00 %				
$CB_U = \text{roční užitek} * ((1+p)^n - 1) / (p * (1+p)^n)$				
$CB_U = 43\,612,80 * ((1 + 8,0 \%)^{11} - 1) / (8,0 \% * (1 + 8,0 \%)^{11})$				

**Hodnota věcného břemene činí** = **311 350,22 Kč**

Zjištěnou cenu lze o věcná břemena a závady dle § 49 snížit nejvýše o 80 %.

## Výsledky analýzy dat

1. Rekreační objekt č.p. 75	145 352,- Kč
2. Pozemek	19 682,- Kč
Ocenění - celkem:	<b>165 034,- Kč</b>
<b>Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku</b>	
1. Věcné břemeno užívání	- 311 350,- Kč
Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku - celkem:	<b>- 311 350,- Kč</b>
Zjištěnou cenu lze o věcná břemena a závady dle § 49 snížit nejvýše o 80 %.	
Zjištěná cena po odečtení břemen a závad - celkem:	<b>33 006,80 Kč</b>
<b>Zjištěná cena - celkem:</b>	<b>33 006,80 Kč</b>
<b>Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:</b>	<b>33 010,- Kč</b>
slovy: třicet tři tisíc deset 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.

Rekreační objekt Kyškovice č.p. 75, okres Litoměřice

Kyškovice č.p. 75, okres Litoměřice						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - Úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Kyškovice č.p. 75, okres Litoměřice	56 m <sup>2</sup>	špatný	80 m <sup>2</sup>	Záplavové území: aktivní zóna Q100	pouze pozemek pod stavbou, část objektu zasahuje na pozemek ve vl. jiného majitele, garáž k demolici, půda a sklep
1	Liběchov, okres Mělník	70 m <sup>2</sup>	velmi dobrý	503 m <sup>2</sup>	Mimo záplavové území	udržovaná zahrada, kryté venkovní posezení s udírnou a přístřešky na dřevo, garáž
2	Hoštka, okres Litoměřice	55 m <sup>2</sup>	dobrý	356 m <sup>2</sup>	Mimo záplavové území	částečně podsklepený, součástí převzetí nájmu navazujícího pozemku
3	Malá strana č.p. 147, Hoštka, okres Litoměřice	65 m <sup>2</sup>	před rekonstrukcí	105 m <sup>2</sup>	Mimo záplavové území	malá zahrádka, způsob využití jako rodinný dům
4	Lounky č.p. 102, Chodouny, okres Litoměřice	60 m <sup>2</sup>	před rekonstrukcí	430 m <sup>2</sup>	Mimo záplavové území	sklep, půda, seník, přístavky a vlastní studnu, způsob využití jako rodinný dům



č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K6 Úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	45 700,00 Kč	0.9	41 130,00 Kč	1.05	0.99	1.25 <sup>1</sup>	1.04	1.2 <sup>2</sup>	1.2 <sup>3</sup>	1.945944	21 136,27 Kč
2	40 909,09 Kč	0.9	36 818,18 Kč	1	1	1.2 <sup>4</sup>	1.04 <sup>5</sup>	1.2 <sup>6</sup>	1.1 <sup>7</sup>	1.64736	22 349,81 Kč
3	26 153,85 Kč	1	26 153,85 Kč	1.05	0.99	1.1	1	1.2 <sup>8</sup>	1.15	1.577961	16 574,46 Kč
4	35 000,00 Kč	1	35 000,00 Kč	1.05	1	1.1	1.04	1.2 <sup>9</sup>	1.2 <sup>10</sup>	1.729728	20 234,40 Kč
Celkem průměr										20 073,73 Kč	
Minimum										16 574,46 Kč	
Maximum										22 349,81 Kč	
Směrodatná odchylka - s										2 488,66 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										17 585,08 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										22 562,39 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 redukcii na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).											
Komentáře:											
<sup>1</sup> [K3; č.1] srovnávaná nemovitost je výrazně lepší											
<sup>2</sup> [K5; č.1] oceňovaná nemovitost se nachází v aktivní zóně Q100											
<sup>3</sup> [K6; č.1] srovnávaná nemovitost je výrazně lepší											
<sup>4</sup> [K3; č.2] srovnávaná nemovitost je výrazně lepší											
<sup>5</sup> [K4; č.2] pozemek srovnávané nemovitosti je výrazně větší											
<sup>6</sup> [K5; č.2] oceňovaná nemovitost se nachází v aktivní zóně Q100											
<sup>7</sup> [K6; č.2] srovnávaná nemovitost je znatelně lepší											
<sup>8</sup> [K5; č.3] oceňovaná nemovitost se nachází v aktivní zóně Q100											
<sup>9</sup> [K5; č.4] oceňovaná nemovitost se nachází v aktivní zóně Q100											
<sup>10</sup> [K6; č.4] srovnávaná nemovitost je znatelně lepší- lepší příslušenství, využití jako RD											

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách (zohledňuje rozdíly mezi obcemi, případně skutečné umístění v obci). K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikost objektu. K3 diferencuje případné rozdíly ve stavebně technickém stavu objektu, konstrukci a v kvalitě vnitřních součástí a vybavení objektu, interiérů. K4 diferencuje rozdíly ve velikosti pozemku. K5 zohledňuje umístění nemovitosti v záplavovém území. K6 zohledňuje rozsah a provedení vedlejších staveb, ostatních venkovních úprav a porostů.

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

$$\begin{array}{r} 20\,073,73 \text{ Kč/m}^2 \\ \hline \quad \quad \quad * 56 \text{ m}^2 \\ \hline = 1\,124\,129 \text{ Kč} \end{array}$$

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**1 124 000 Kč**

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

## Výsledek dle cenového předpisu

	33 010 Kč
1. Rekreační objekt č.p. 75	145 352,- Kč
2. Pozemek	19 682,- Kč
Ocenění - celkem:	<u>165 034,- Kč</u>
<b>Věcná břemena a závady vážnouce na majetku</b>	
1. Věcné břemeno užívání	- 311 350,- Kč
Věcná břemena a závady vážnouce na majetku - celkem:	<u>- 311 350,- Kč</u>
Zjištěnou cenu lze o věcná břemena a závady dle § 49 snížit nejvýše o 80 %.	
Zjištěná cena po odečtení břemen a závad - celkem:	<b>33 006,80 Kč</b>

## Výsledek dle tržního porovnání:

## Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

1 124 000 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 rekreačního objektu č.p. 75 a pozemku parc. č. st. 83 v obci Kyškovice, okres Litoměřice, katastrální území Kyškovice na listu vlastnictví č. 301.

**Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je tržní hodnota předmětné nemovitosti bez zohlednění věcného břemene v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na**

**1 120 000 Kč**

Slovy: jedenmilionstodvacettisíc korun českých

**Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je tržní hodnota předmětné nemovitosti včetně zohlednění věcného břemene v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na**

**810 000 Kč**

Slovy: osmsetdesettisíc korun českých

## **Vypracoval:**

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

V Praze, dne 13.01.2025

.....  
Ing. Markéta Toboříková Pištorová, MBA

.....  
Martin Málek

.....  
Ing. Zdeněk Mazáček

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.

Prohlašujeme, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsme podjati k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

## **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 087782/2024.

## **H. SEZNAM PŘÍLOH**

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

# I. PŘÍLOHY

## Výpis z katastru nemovitostí

### VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.11.2024 08:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: dčdf pro JUDr. Ondřej Mareš

Okres: CZ0423 Litoměřice

Obec: 565091 Kyškovice

Kat.území: 678741 Kyškovice

List vlastnictví: 301

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Kotrla Pavel, Tyrše a Fügnera 778, Horní Litvínov, 43601 Litvínov		

#### B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
P St. 83		80 zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Kyškovice, č.p. 75, rod.rekr				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 83				

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

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 Věcné břemeno užívání

služebnost doživotního bezúplatného spoluužívání

Oprávnění pro

Kotrla Jindřich, Tyrše a Fügnera 778, Horní Litvínov,

Kotrllová Vlastimila, Tyrše a Fügnera 778, Horní

Povinnost k

Parcela: St. 83

Listina Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná, o zákazu zcizení a zatížení NZ 187/2016 ze dne 12.07.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.10.2016 12:23:18. Zápis proveden dne 31.10.2016; uloženo na prac. Most V-5940/2016-508

Pořadí k 06.10.2016 12:23

#### o Zákaz zcizení a zatížení

na dobu 20-ti let

Oprávnění pro

Kotrla Jindřich, Tyrše a Fügnera 778, Horní Litvínov,

Kotrllová Vlastimila, Tyrše a Fügnera 778, Horní

Povinnost k

Parcela: St. 83

Listina Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná, o zákazu zcizení a zatížení NZ 187/2016 ze dne 12.07.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.10.2016 12:23:18. Zápis proveden dne 31.10.2016; uloženo na prac. Most V-5940/2016-508

Pořadí k 06.10.2016 12:23

D Poznámky a další obdobné údaje

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

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.11.2024 08:15:02

Okres: CZ0423 Litoměřice

Obec: 565091 Kyškovice

Kat.území: 678741 Kyškovice

List vlastnictví: 301

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

### Typ vztahu

#### o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., Masarykova 679/33, 412 01

Litoměřice

Povinnost k

Kotrla Pavel, Tyrše a Fügnera 778, Horní Litvínov,  
43601 Litvínov, [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Litoměřice  
124 EX-879/2024 -24 ze dne 07.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku  
08.03.2024 07:34:04. Zápis proveden dne 11.03.2024; uloženo na prac. Most  
Z-1140/2024-508

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 83

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Litoměřice 124  
EX-879/2024 -27 ze dne 08.03.2024. Právní moc ke dni 08.04.2024. Právní  
účinky zápisu k okamžiku 08.03.2024 08:00:11. Zápis proveden dne 13.03.2024;  
uloženo na prac. Litoměřice

Z-2420/2024-506

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorského  
úřadu Litoměřice 124 EX-879/2024 -64 ze dne 15.05.2024. Právní účinky zápisu  
k okamžiku 15.05.2024 08:01:10. Zápis proveden dne 21.05.2024; uloženo na  
prac. Litoměřice

Z-3767/2024-506

#### o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Petr Jaroš, Exekutorský úřad Chrudim, se sídlem  
Škroupova 150, 537 01 Chrudim

Povinnost k

Kotrla Pavel, Tyrše a Fügnera 778, Horní Litvínov,  
43601 Litvínov, RC/IČO [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 129 EX-1502/2024 -7 ( 61 EXE  
2599/2024-10 ) ze dne 10.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.05.2024  
15:11:44. Zápis proveden dne 29.05.2024; uloženo na prac. Chrudim

Z-3591/2024-603

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 83

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Chrudim 129 EX-  
1502/2024 -28 ze dne 18.06.2024. Právní moc ke dni 23.06.2024. Právní účinky  
zápisu k okamžiku 18.06.2024 15:10:14. Zápis proveden dne 24.06.2024; uloženo  
na prac. Litoměřice

Z-4483/2024-506

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorského  
úřadu Chrudim 129 EX-1502/2024 -30 ze dne 24.06.2024. Právní účinky zápisu k  
okamžiku 24.06.2024 11:10:14. Zápis proveden dne 28.06.2024; uloženo na prac.  
Litoměřice

Z-4580/2024-506

#### o Zahájení exekuce

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

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

strana 2



## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.11.2024 08:15:02

Okres: CZ0423 Litoměřice

Obec: 565091 Kyškovice

Kat.území: 678741 Kyškovice

List vlastnictví: 301

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

### Typ vztahu

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice

Povinnost k

Kotrla Pavel, Tyrše a Fügnera 778, Horní Litvínov, 43601 Litvínov, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Litoměřice 124 EX-3491/2024 -22 ze dne 05.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.08.2024 08:42:01. Zápis proveden dne 08.08.2024; uloženo na prac. Most Z-3043/2024-508

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 83

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Litoměřice 124 EX-3491/2024 -26 ze dne 06.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.08.2024 10:37:03. Zápis proveden dne 12.08.2024; uloženo na prac. Litoměřice Z-5391/2024-506

### o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jiří Král, Dvořákova1515/2, 702 00 Ostrava

Povinnost k

Kotrla Pavel, Tyrše a Fügnera 778, Horní Litvínov, 43601 Litvínov, [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Ostrava 043 EX-1301/2024 -23 ze dne 22.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.09.2024 07:01:59. Zápis proveden dne 04.09.2024; uloženo na prac. Most Z-3290/2024-508

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 83

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Ostrava 043 EX-1301/2024 -26 ze dne 23.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.09.2024 07:01:59. Zápis proveden dne 18.09.2024; uloženo na prac. Most Z-3291/2024-508

### o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 38, 750 00 Přerov

Povinnost k

Kotrla Pavel, Tyrše a Fügnera 778, Horní Litvínov, 43601 Litvínov, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Přerov 203 Ex-25128/2024 -10 ze dne 30.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.10.2024 11:33:20. Zápis proveden dne 04.11.2024; uloženo na prac. Most Z-3906/2024-508

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

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

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

strana 3

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.11.2024 08:15:02

Okres: CZ0423 Litoměřice

Obec: 565091 Kyškovice

Kat.území: 678741 Kyškovice

List vlastnictví: 301

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

### Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: St. 83

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Přerov 203 Ex-25128/2024 -18 ze dne 30.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.10.2024 11:33:18. Zápis proveden dne 05.11.2024; uloženo na prac. Litoměřice  
Z-7027/2024-506

### Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou  
Z-3907/2024-508

### E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

#### Listina

o Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná, o zákazu zcizení a zatížení NZ 187/2016 ze dne 12.07.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.10.2016 12:23:18. Zápis proveden dne 31.10.2016; uloženo na prac. Most

V-5940/2016-508

Pro: Kotrla Pavel, Tyrše a Fügnera 778, Horní Litvínov, 43601  
Litvínov

### F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

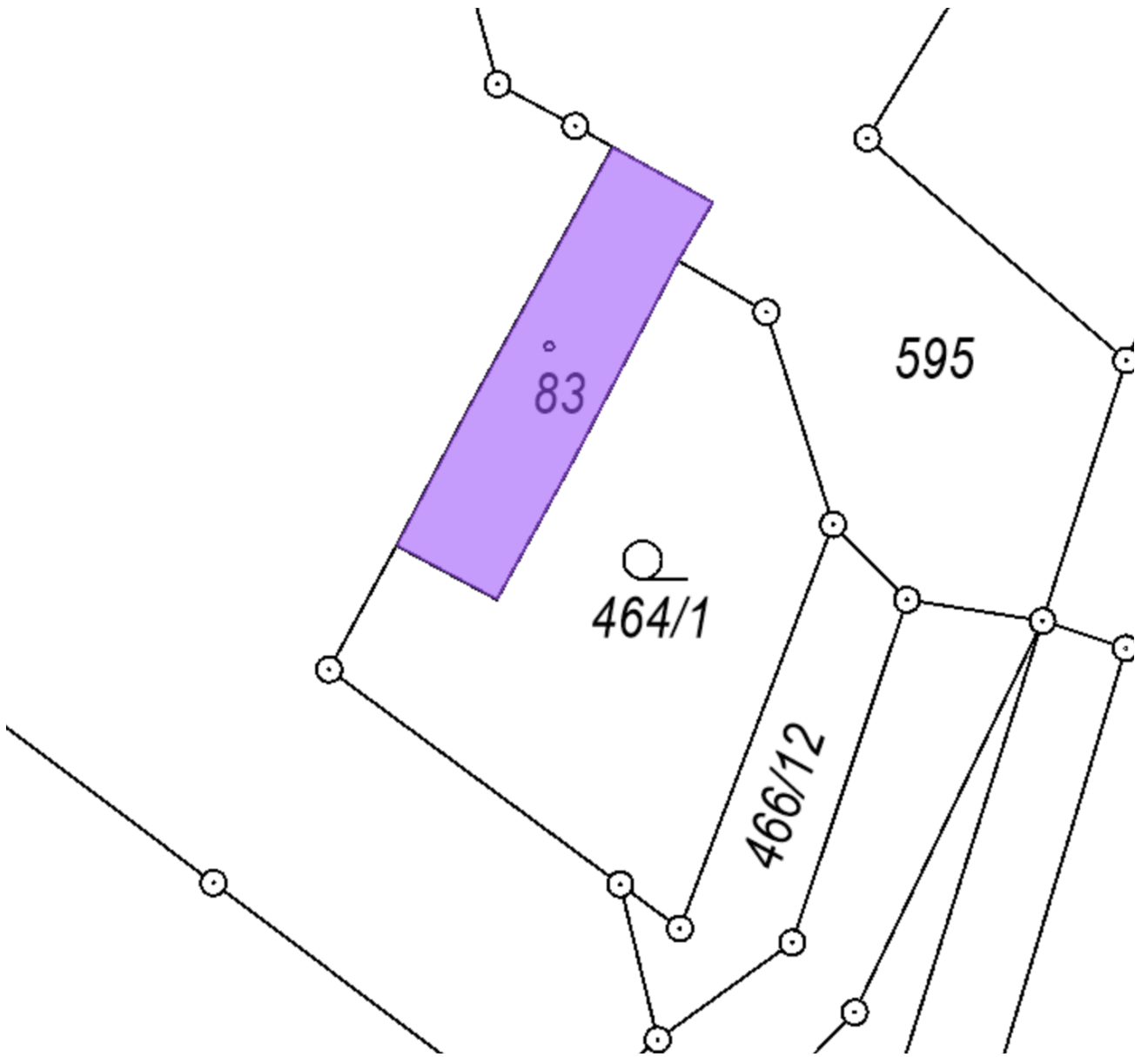
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: **Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, kód: 506.**

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 08.11.2024 08:22:43

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.



# Ortofoto mapa



## Výřez z územního plánu



**SBZ**

Plochy smíšené obytné - záplavové území



# Výřez z povodňové mapy

Povodňový informační systém

The screenshot displays a web-based flood information system. The main map area shows a parcel in Kyškovice 83, highlighted in yellow. The map is overlaid with various flood zones in shades of blue and cyan. A legend on the right side of the screen lists the following categories:

- Kilometrů po 1 km
- Říční síť
- Říční síť (pojmenované toky)
- Říční síť (bezejmenné toky)
- Aktivní zóny Q100
- Záplavová území Q5
- Záplavová území Q20
- Záplavová území Q100
- Záplavová území Q500
- Historické povodně
- Suché nádrže (poldry)
- Vodní nádrže
- ISVS - Voda

At the bottom left, the following information is provided:

Název katastru: Kyškovice  
Parcelní číslo: 83  
Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří  
Druh číslování: Stavební

At the bottom right, the following information is provided:

Výměra parcely: 80 m<sup>2</sup>  
Veřejný dálkový přístup - Výpis:  
Veřejný dálkový přístup - Mapa:

# Dokumentace k věcnému břemenu



CUZK 100004789665

STEJNOPIS

V-5940/2016-508-2

Strana první

NZ 187/2016

N 191/2016

## Notářský zápis

sepsaný dne 12. 7. 2016, tj. dvanáctého července roku dva tisíce šestnáct, mnou, JUDr. Jaroslavou Malou, notářkou se sídlem v Mostě, v kanceláři notářky v Mostě, Moskevská 5.

Přítomni jsou účastníci, kteří prohlašují, že jsou způsobilí samostatně právně jednat v rozsahu právního jednání, o kterém je tento notářský zápis, a jejichž totožnost byla notářce prokázána, a to: -----

1. pan Jindřich Kotrla, -----  
Tyrše a Fügnera 778, -----
2. paní Vlastimila Kotrlová, -----  
Litvínov, Tyrše a Fügnera 778, -----

oba jako dárci, -----

3. pan Pavel Kotrla, -----

jako obdarovaný, -----

a uzavírají přede mnou, notářkou, tuto: -----

### darovací smlouvu a smlouvu o zřízení věcného břemene.

Za první: Dárci Jindřich Kotrla a Vlastimila Kotrlová prohlašují, že mají ve společném jmění manželů níže uvedený majetek: -----

1. bytovou jednotku č. 778/4 vymezenou v pozemku parc. č. 463 – zast. plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bytového domu č.p. 778, 779 v Horním Litvínově, včetně podílu ve výši 7110/78040, tj. sedm tisíc sto deset/sedmdesát osm tisíc čtyřicet na společných částech nemovité věci, kterou jsou pozemky parc. č. 462/1 – zahrada a parc. č. 463 – zast. plocha a nádvoří, vše v kat. území Horní Litvínov, -----
2. pozemek parc. č. St. 83 – zastavěnou plochu a nádvoří, jehož součástí je stavba rekreačního objektu č.p.75 v Kyškovicích, kat. území Kyškovice. -----

Výše uvedené skutečnosti jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most na LV č. 7368 a 3430 pro obec Litvínov a kat. území Horní Litvínov a u Katastrálního pracoviště Litoměřice na LV č. 301 pro obec a kat. území Kyškovice. -----

Strana druhá

Za druhé: Jindřich Kotrla a Vlastimila Kotrlová bezplatně převádí vlastnické právo:-----

- k bytové jednotce č. 778/4 vymezené v pozemku parc. č. 463 – zast. plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bytového domu č.p. 778, 779 v Horním Litvínově, a k podílu ve výši 7110/78040, tj. sedm tisíc sto deset/sedmdesát osm tisíc čtyřicet na společných částech nemovité věci, kterou jsou pozemky parc. č. 462/1 – zahrada a parc. č. 463 – zast. plocha a nádvoří, vše v kat. území Horní Litvínov,-----
- a dále k pozemku parc. č. St. 83 – zast. ploše a nádvoří, jehož součástí je stavba rekreačního objektu čp. 75 v Kyškovicích, kat. území Kyškovice, -----  
do vlastnictví synovi Pavlu Kotrlovi a Pavel Kotrla tyto nemovitosti darem do svého vlastnictví přijímá. -----

Za třetí: Obdarovaný nepřijímá na sebe s darovaným majetkem žádné dluhy ani závady a dárčí mu v tom směru ručí. Obdarovaný bere na vědomí, že na jemu darovaných nemovitostech v kat. území Horní Litvínov vážně věcné břemeno zřizování a provozování vedení podzemního vedení a zařízení veřejné komunikační sítě na části parcely 462/1 ve prospěch společnosti Česká telekomunikační infrastruktura a.s. IČ 04084063. -----

Za čtvrté: Dárčí s obdarovaným uzavírají smlouvu o zřízení věcného břemene, na základě které obdarovaný Pavel Kotrla zřizuje dárčům:-----

služebnost doživotního bezplatného užívání bytové jednotky č. 778/4 vymezené v pozemku parc. č. 463, jehož součástí je stavba bytového domu čp. 778 a 779 v Horním Litvínově, kat. území Horní Litvínov, -----  
právo bezplatného doživotního spoluzívání pozemku parc. č. St. 83, jehož součástí je stavba rekreačního objektu č.p. 75 v Kyškovicích, kat. území Kyškovice. -----  
Dárčí takto zřízené služebnosti přijímají a povinný Pavel Kotrla se zavazuje jako budoucí vlastník služebných nemovitostí tato práva strpět a umožnit oprávněným nerušený výkon těchto práv. -----

Za páté: Dárčí a obdarovaný si tímto v souladu s § 1761 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, **zřizují jako věcné právo zákaz zatížení a zákaz zcizení pozemku parc. č. St. 83 – zastavěné plochy a nádvoří, jehož součástí je stavba rekreačního objektu č.p.75 v Kyškovicích, kat. území Kyškovice**, a to oboje na dobu 20, tj. dvaceti let ode dne uzavření této smlouvy. Prohlašují, že důvodem pro tyto zákazy je větší jistota dárčů, že budou moci bezproblémově využívat svého věcného břemene spočívajícího v bezplatném doživotním spoluzívání nemovitostí v kat. území Kyškovice bez případného strachu, pokud by syn potřeboval finanční prostředky např. na start podnikání nebo pořízení vlastního bydlení, a za tímto účelem zejména nechal nemovitost zatížit případným zástavním právem nebo prodal. Jak dárčí tak i obdarovaný prohlašují, že jim tento důvod připadá zásadní a dobu zákazů považují za přiměřenou vzhledem k účelu zákazu. -----

Vznik vlastnického práva se zapisuje vkladem do katastru. Zápis práv do katastru se řídí okamžikem, ve kterém byl návrh na zápis do katastru doručen katastrálnímu úřadu. Právní účinky zápisu nastávají k okamžiku, kdy návrh na zápis došel příslušnému



katastrálnímu úřadu. Vklad lze provést na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu o jeho povolení. -----

Za šesté: Dárci poučeni o možnosti odvolání daru pro nouzi a odvolání daru pro nevděk.

Za sedmé: Účastníci prohlašují, že toto právní jednání uzavřeli svobodně a vážně, bez jakéhokoliv nátlaku a je jim srozumitelné. -----

Vyjádření notářky o splnění předpokladů pro sepsání notářského zápisu podle § 70a not. řádu:-----

Toto právní jednání je v souladu s právními předpisy a dalšími dokumenty, se kterými soulad právního jednání vyžaduje zvláštní právní předpis. Právní jednání splňuje náležitosti a podmínky stanovené zvláštním právním předpisem pro zápis do veřejného seznamu. Byly splněny formality, které stanoví pro právní jednání a pro zápis do veřejného seznamu zvláštní právní předpis. -----

O tom byl sepsán tento notářský zápis, účastníkům přečten a těmito po přečtení schválen. -----

Vlastimila Kotřlová v.r.  
Jindřich Kotřla v.r.  
Pavel Kotřla v. r.

L. S. Jaroslava Malá v. r.

Potvrzují, že tento stejnopis notářského zápisu vyhotovený dne 12. 7. 2016, tj. dvanáctého července roku dva tisíce šestnáct, se doslovně shoduje s notářským zápisem JUDr. Jaroslavy Malé, notářky se sídlem v Mostě, NZ 187/2016.-----



A handwritten signature in cursive script, reading "Jaroslava Malá", is written in black ink on the right side of the page.

**EXEKUTORSKÝ ÚŘAD LITOMĚŘICE**  
**soudní exekutor JUDr. Ondřej Mareš, LL.M.**  
**IČ: 66253799**

Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice, tel. 416 732 472  
e-mail: [podatelna@exekutor-ltm.cz](mailto:podatelna@exekutor-ltm.cz), <http://www.exekutor-ltm.cz>, DS: ajbg8qh  
Úřední hodiny: Po a St : 8-17hod., Út: 8-15hod., Čt: 8-16hod, Pá: 8 -14hod.

Číslo jednací: **124 EX 879/24-129**  
Č.opr.: **223274586**

**XP invest, s.r.o.**  
**Mánesova 1374/53**  
**12000 Praha 2**

Sp.zn. soudu  
61 EXE 2349/2024-14

Naše zn./vždy uvádějte: **124 EX 879/24** V Litoměřicích dne:  
8.11.2024

Oprávněný: MONETA Money Bank, a.s., Vyskočilova 1442/1, 14000, Praha, IČ 25672720, zast. JUDr. Petr Mašek, ADVOKÁT, Husitská 344/63, 13000, Praha

Povinný: PAVEL KOTRLA, Tyrše a Fügnera 778, 43601, Litvínov, na [REDAKCE]

Věc: **Sdělení ve věci sp. zn. 124 EX 879/24**

Ve výše uvedeném exekučním řízení Vám soudní exekutor k usnesení o ustanovení znalce zasílá přílohou smlouvu o zřízení věcného břemena k LV č. 301. Dle lustrace v základních registrech pan Jindřich Kotrla zemřel již v roce 2018.

o Věcné břemeno užívání

služebnost doživotního bezplatného spoluužívání

Oprávnění pro

Kotrla Jindřich, Tyrše a Fügnera 778, Horní Litvínov,  
43601 Litvínov, [REDAKCE]  
Kotrlová Vlastimila, Tyrše a Fügnera 778, Horní  
Litvínov, 43601 Litvínov, [REDAKCE]

Povinnost k

Parcela: St. 83

Listina Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná, o zákazu zcizení a  
zatižení NZ 187/2016 ze dne 12.07.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku  
06.10.2016 12:23:18. Zápis proveden dne 31.10.2016; uloženo na prac. Most  
v-5940/2016-508

Pořadí k 06.10.2016 12:23

S pozdravem

JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., v.r.  
soudní exekutor  
Exekutorský úřad Litoměřice

vyřizuje: Kateřina Humburská  
za správnost vyhotovení: Kateřina Fraňková

Pokud Vám byl tento dokument doručen bez otisku razítka a bez podpisu, jedná se o dokument doručovaný prostřednictvím provozovatele poštovních služeb, který je platný i bez těchto náležitostí. Dle ust. § 17b stavovského předpisu Exekutorské komory České republiky – kancelářský řád, k písemné žádosti účastníka, kterému byl listinný stejnopis tohoto dokumentu doručen, se zašle el. poštou na el. adresu uvedenou v žádosti písemnost vyhotovená v el. podobě a podepsaná podle § 16a nebo se předá účastníkovi v sídle úřadu na technickém nosiči dat.

## Fotodokumentace předmětu ocenění









## Srovnávané nemovitosti

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

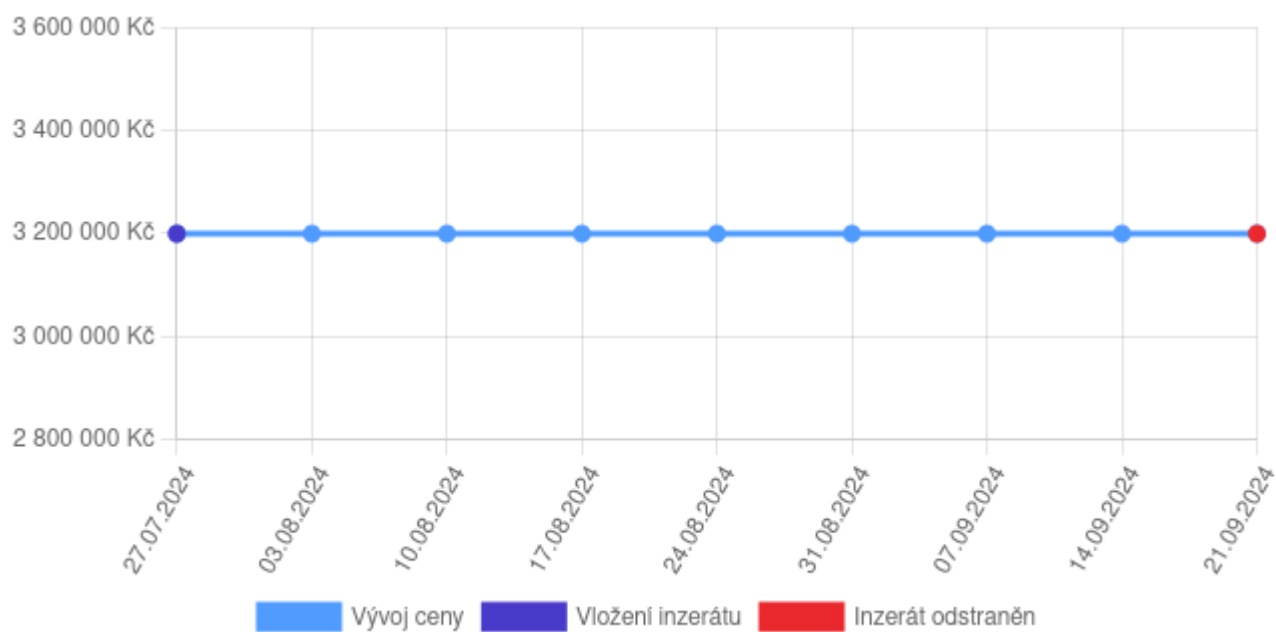
<b>Lokalita</b>	Liběchov, okres Mělník	<b>Cena</b>	3 199 000 Kč
<b>Konstrukce</b>	Cihlová	<b>Plocha pozemku</b>	503 m <sup>2</sup>
<b>Stav</b>	Velmi dobrý	<b>Typ objektu</b>	Patrový
<b>Elektřina</b>	230V	<b>Vytápění</b>	Kotel na tuhá paliva
<b>Garáž</b>	Ano	<b>Užitná plocha</b>	70 m <sup>2</sup>
<b>Poloha nemovitosti</b>	Klidná část obce	<b>Kanalizace</b>	Jímka
<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	2	<b>Voda</b>	Vodovod

Exkluzivně nabízíme k prodeji zděnou a zateplenou chatu s garáží v Liběchově - Boží Voda. Chata o zastavěné ploše 54m<sup>2</sup> je ve velice dobrém technickém stavu o dispozici 3+1. V přízemí se nachází koupelna s toaletou a sprchovým koutem, kuchyň s jídelnou a obývací pokoj s krbem. Krb díky rozvodům do všech místností slouží jako centrální vytápění. V patře se pak nacházejí dvě samostatné ložnice. Součástí stavby je i garáž z dílnou. Chata je napojená na obecní vodovod. Na mírně svažitém, udržovaném pozemku o velikosti 503m<sup>2</sup> se nachází kryté venkovní posezení s udrínou a přístřešky na dřevo. Jedná se o klidné místo, které je vhodné k relaxaci a odpočinku. Historické město Liběchov leží na hranici CHKO Kokořínsko - Máchův kraj a díky tomu je lokalita vhodná i pro aktivní odpočinek. Naleznete zde mnoho cyklotras a tras pro pěší s mnoha zajímavými skalními útvary.

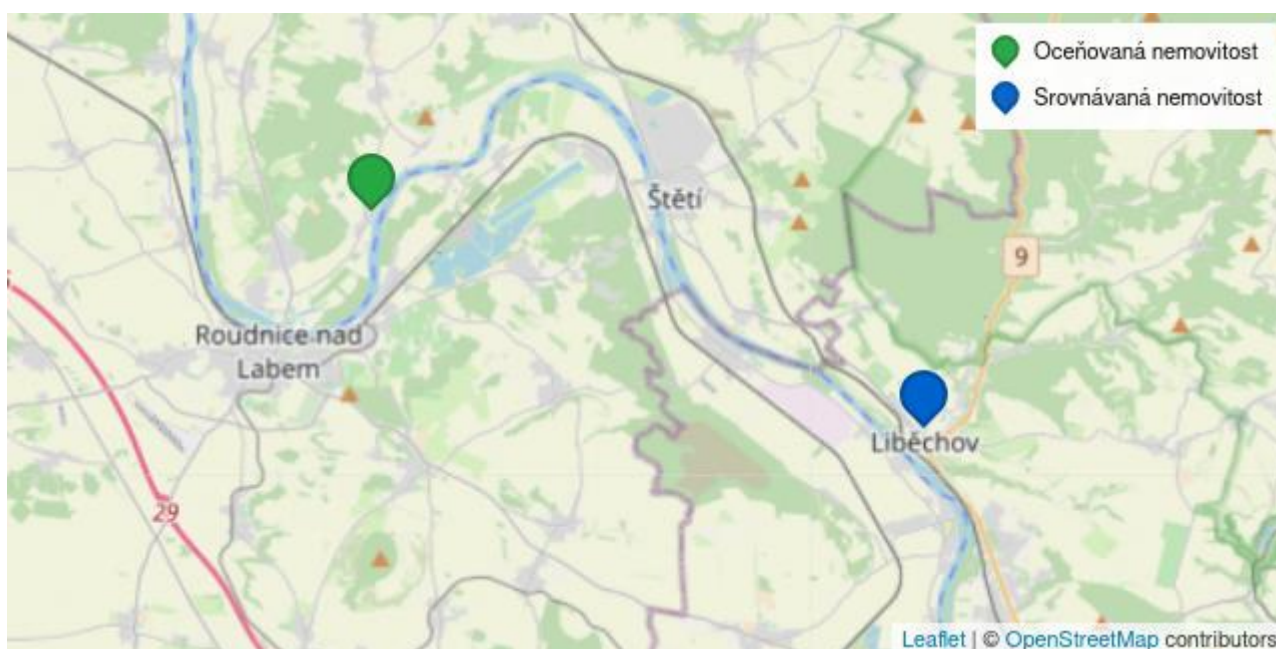
#### 2. Fotodokumentace



#### 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)

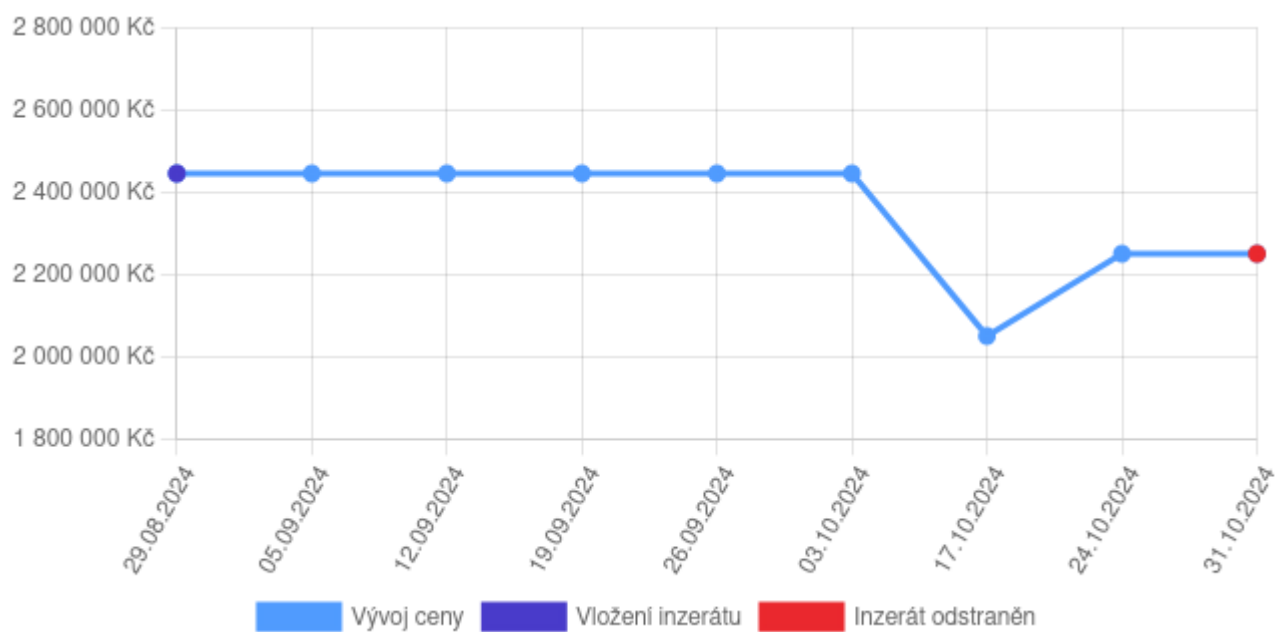
<b>Lokalita</b>	Hoštka, okres Litoměřice	<b>Cena</b>	2 250 000 Kč
<b>Konstrukce</b>	Cihlová	<b>Plocha pozemku</b>	356 m <sup>2</sup>
<b>Stav</b>	Dobrý	<b>Typ objektu</b>	Patrový
<b>Garáž</b>	Ne	<b>Užitná plocha</b>	55 m <sup>2</sup>

Exkluzivně Vám nabízíme k prodeji rekreační chatu o užitné ploše 55m<sup>2</sup> s pozemkem 356m<sup>2</sup> s dobrou dopravní dostupností v zahrádkářské osadě na okraji obce Hoštka, okres Litoměřice. Jedná se o samostatně stojící zděný objekt se sedlovou střechou. Dispozičně je chata řešena jako 3+1, je částečně podsklepená a s půdním obyvatelným prostorem v patře na spaní. Najdete zde vstupní chodbu se splachovacím záchodem, prostorný obývací pokoj s krbem, vstupem do kuchyně a na balkon s nádherným výhledem na horu Říp. Je zde zavedená elektřina, voda (není pitná) a odpad je ve formě jímky. Chybí aktuálně instalace teplé vody. Součástí prodeje je i převzetí pozemku o velikosti 572 m<sup>2</sup>, který patří obci Hoštka. Výše ročního nájmu je 572kč. Na pozemku naleznete velký bazén, které je možné využívat. Pokud hledáte rekreační chatu k možnosti relaxace, grilování a odpočinku, neváhejte nás kontaktovat pro bližší informace. S financováním Vám rádi pomůžeme a zařídíme kompletní servis. Těšíme se na Vás na prohlídkách.

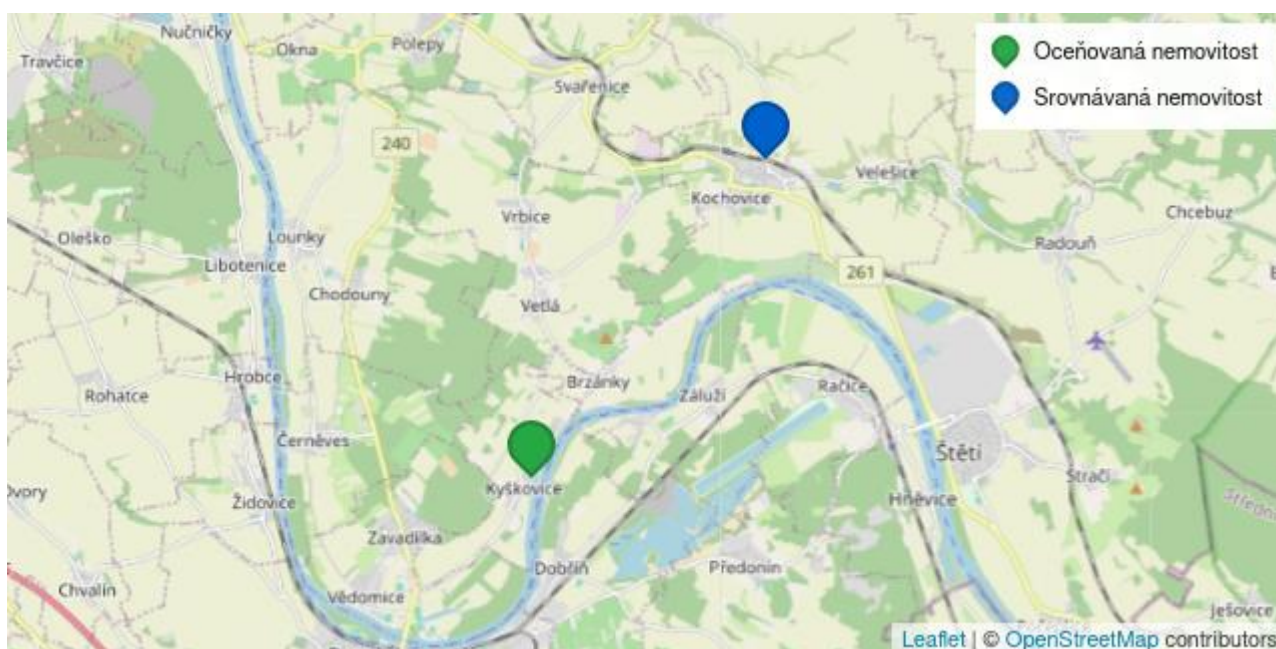
### 2. Fotodokumentace



### 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)

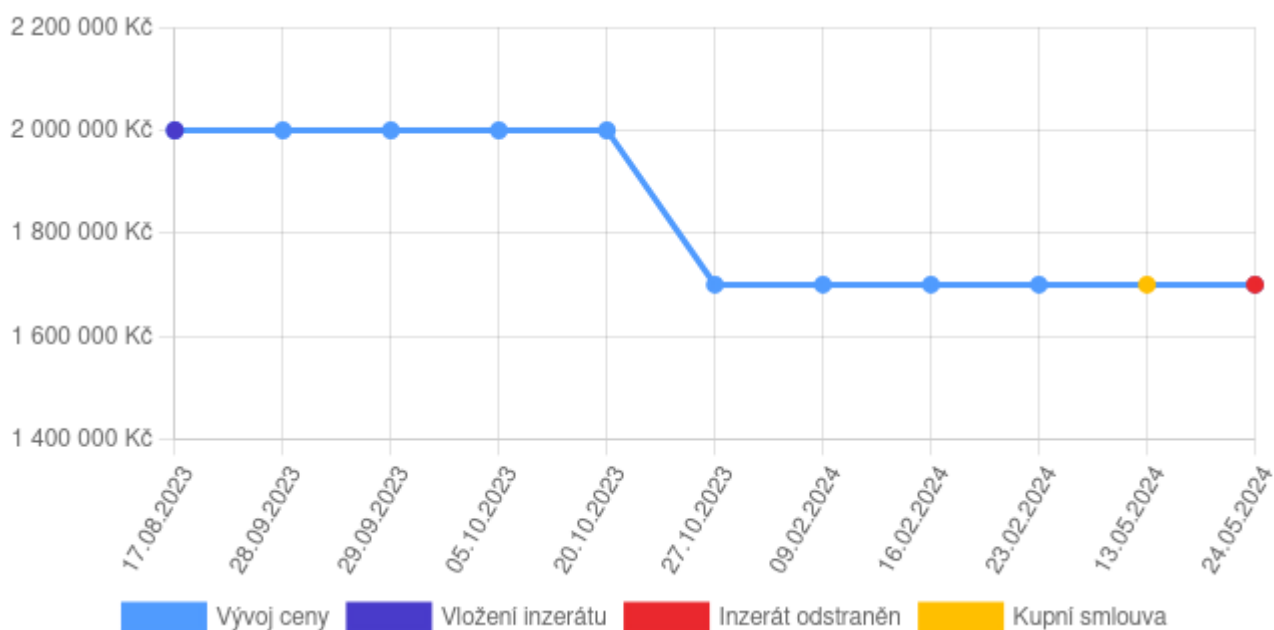
<b>Lokalita</b>	Malá strana č.p. 147, Hoštka, okres Litoměřice	<b>Cena dle KS</b>	1 700 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	13.05.2024	<b>Číslo řízení</b>	V-3703/2024-506
<b>Vlastnictví</b>	Osobní	<b>Konstrukce</b>	Smíšená
<b>Plocha pozemku</b>	40 m <sup>2</sup>	<b>Stav</b>	Před rekonstrukcí
<b>Typ objektu</b>	Patrový	<b>Vytápění</b>	Jiné
<b>Podlahová plocha</b>	65 m <sup>2</sup>	<b>Užitná plocha</b>	65 m <sup>2</sup>
<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	3		

Dumrealit. cz Vám zprostředkuje možný prodej malého rodinného domku v Hoštce. Dům je mimo hlavní komunikaci se dvěma vchody do domu. Jeden vstup vede z malé zahrádky u domu a druhý z vedlejší ulice. Na domě byla započata rekonstrukce, která ale nebyla dokončena. Dle vlastního vkusu a stylu tedy můžete dům dostavět. Dispozičně je velký 3+1, v přízemí domu bylo počítáno s koupelnou a malou místností, může sloužit jako pracovna. V prvním patře kuchyně a malý obývací pokoj a v podkroví mohou být ložnice. Za kuchyní je momentálně toaleta se sprchovým koutem, lze ale přebudovat např. na špaz vedle kuchyňské linky. Doporučuji osobní prohlídku. V případě zájmu kontaktujte makléřku nemovitosti. Ev. číslo: 644354.

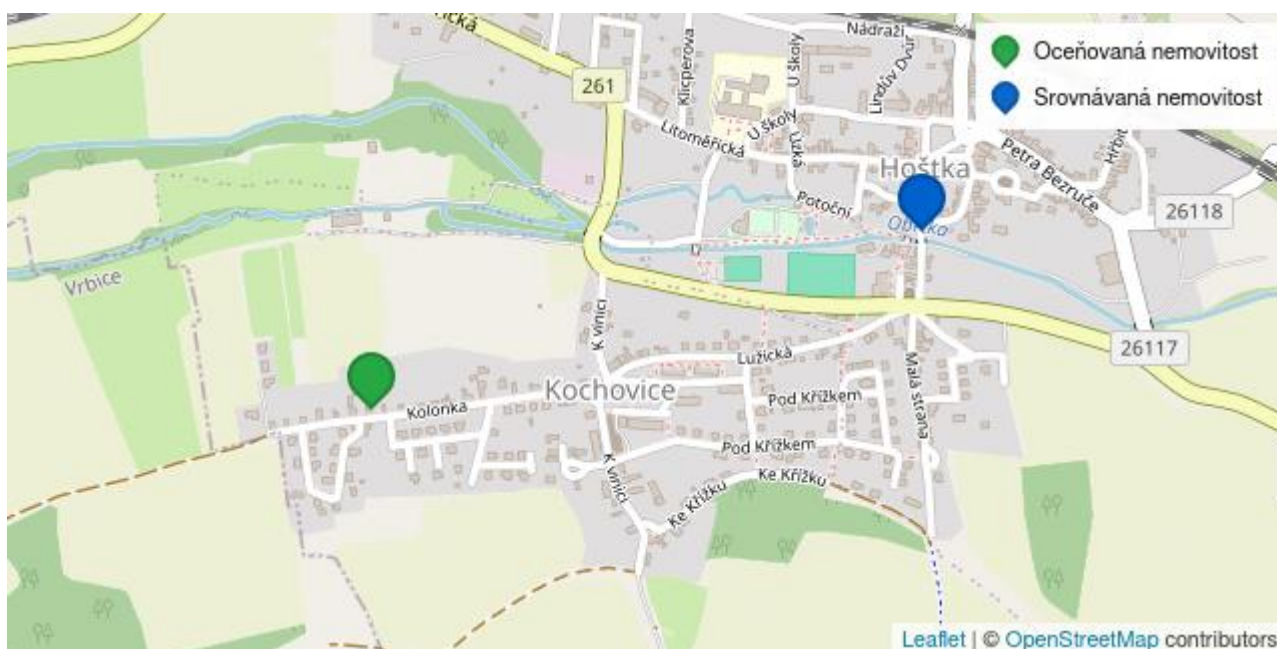
### 2. Fotodokumentace



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



#### 4. Mapové zobrazení



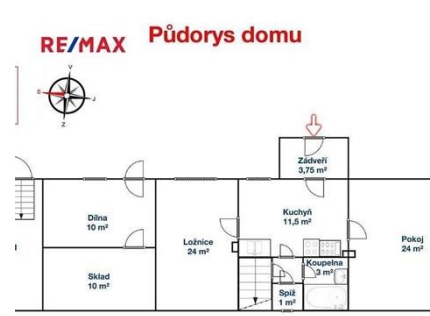
## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

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

<b>Lokalita</b>	Lounky č.p. 102, Chodouny, okres Litoměřice	<b>Cena dle KS</b>	2 100 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	03.06.2024	<b>Číslo řízení</b>	V-4379/2024-506
<b>Konstrukce</b>	Cihlová	<b>Plocha pozemku</b>	430 m <sup>2</sup>
<b>Stav</b>	Před rekonstrukcí	<b>Typ objektu</b>	Přízemní
<b>Elektřina</b>	230V	<b>Užitná plocha</b>	60 m <sup>2</sup>
<b>Poloha nemovitosti</b>	Okraj obce	<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace
<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	1	<b>Voda</b>	Vodovod, Připojení ke studni

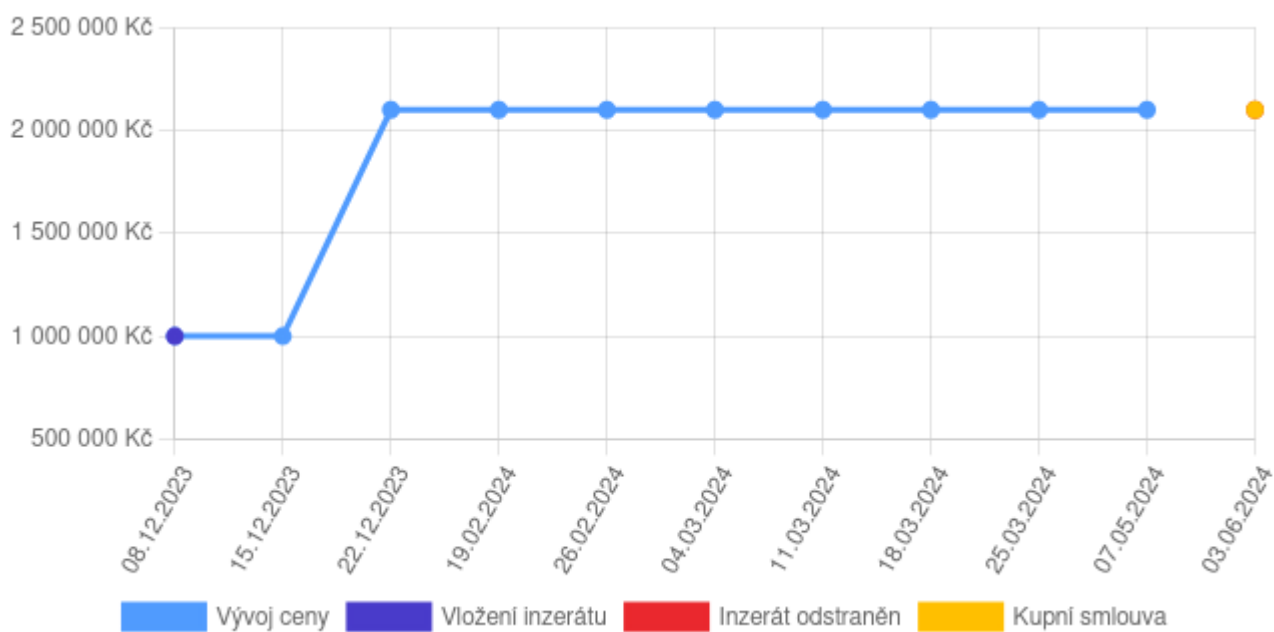
Dobrý den, hledáte dům, který si můžete zrekonstruovat podle svých představ? Máme pro vás dům o dispozici 2+1, který je situován na pozemku o velikosti 430 m<sup>2</sup> s celkovou zastavěnou plochou 250 m<sup>2</sup>. Tento dům je ideální pro ty, kteří hledají místo pro realizaci vlastních představ o bydlení, neboť dům je připraven k rekonstrukci a umožňuje přizpůsobení interiéru dle osobních představ a potřeb. Aktuálně má dům obytnou plochou 60 m<sup>2</sup> a nabízí praktické uspořádání prostoru, které zahrnuje 2 obytné místnosti, kuchyň, koupelnu, sklep, prostornou půdu, seník, přístavky a vlastní studnu. Dům je napojen na elektřinu, veřejný vodovod a kanalizaci. Dům se nachází v klidné a malebné části Lounek u Chodoun, orientované na jih, s předzahrádkou. Lokalita nabízí harmonické spojení klidného bydlení s přírodou, a zároveň je vzdálena pouze minutu od obce Chodouny, 5 minut autem od Roudnice nad Labem a 30 minut do Prahy po dálnici D8. Pro milovníky přírody a aktivního odpočinku je zde výhoda blízkosti Labe a cyklostezky Praha - Drážďany. Tato oblast není ohrožena záplavami, což přidává na její atraktivitě pro dlouhodobé bydlení. Líbí se Vám tento dům? Možnost financovat hypotečním úvěrem, který Vám rádi zajistíme. Pokud hledáte klidné místo k bydlení i relaxaci, vřele doporučuji prohlídku. Těším se na Vás.

### 2. Fotodokumentace

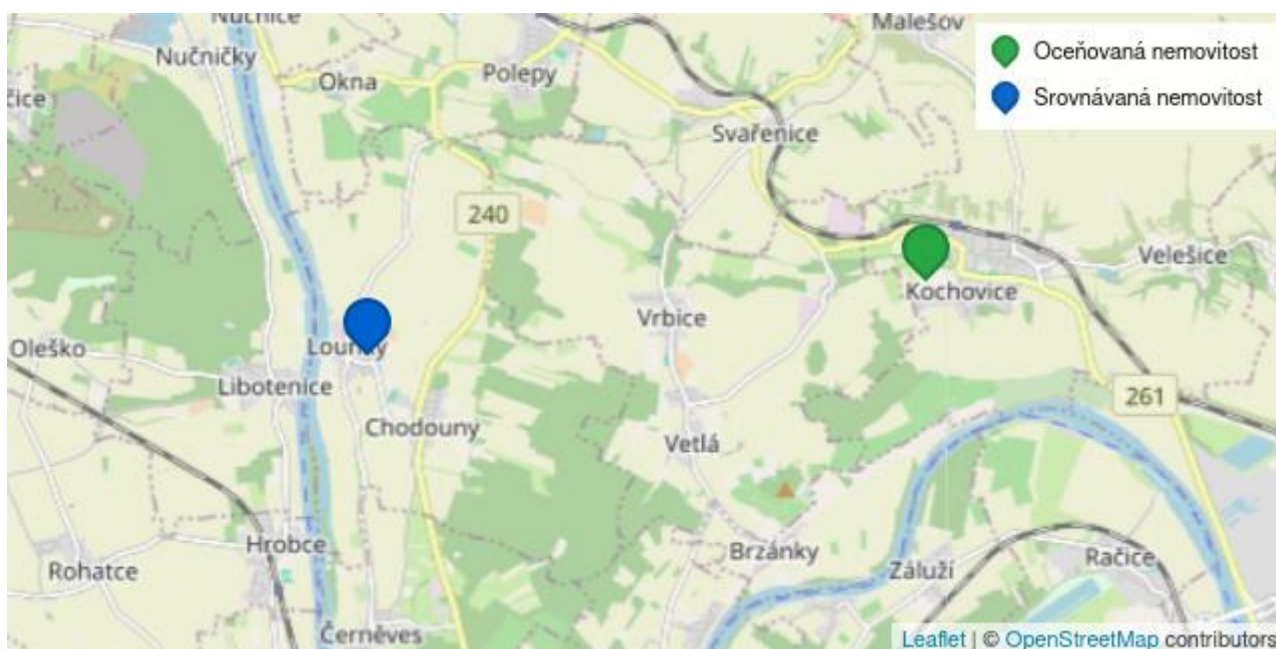


### 3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)





#### 4. Mapové zobrazení



# Srovnávané nemovitosti pro stanovení obvyklého nájemného

## Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 1

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

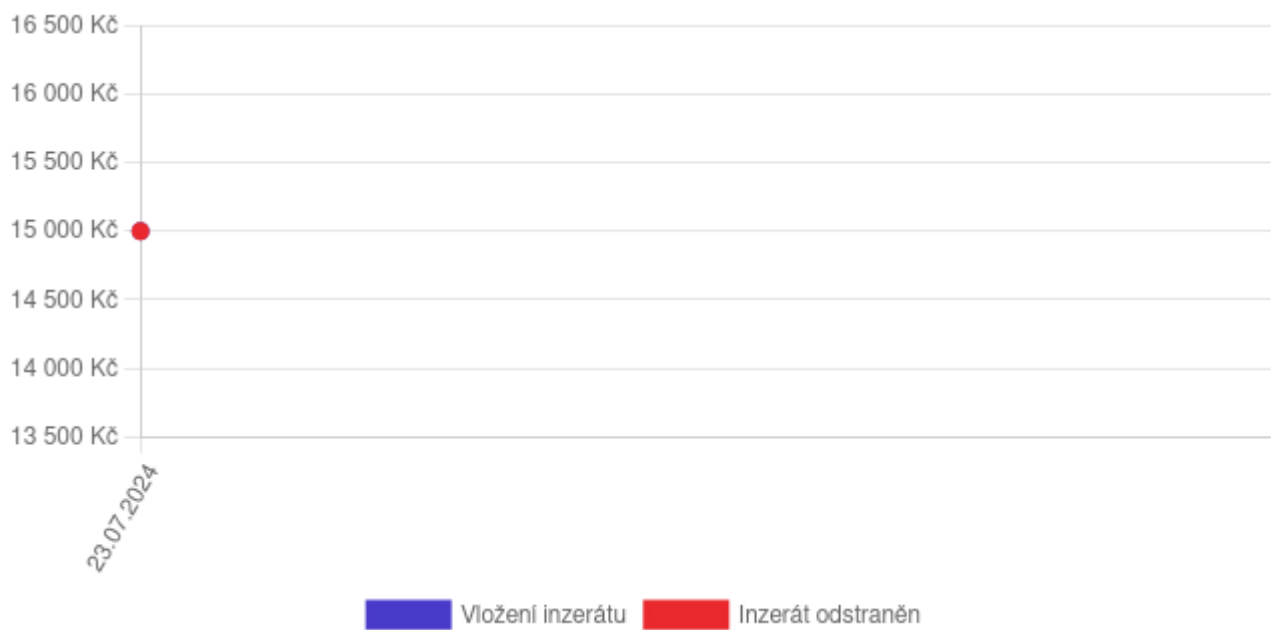
<b>Lokalita</b>	Školská, Budyně nad Ohří, okres Litoměřice	<b>Cena</b>	15 000 Kč
<b>Konstrukce</b>	Smíšená	<b>Plocha pozemku</b>	449 m <sup>2</sup>
<b>Stav</b>	Dobrý	<b>Elektrina</b>	230V
<b>Vytápění</b>	Elektrokotel, Kotel na tuhá paliva	<b>Užitná plocha</b>	47 m <sup>2</sup>
<b>Poloha nemovitosti</b>	Klidná část obce	<b>Kanalizace</b>	Jímka, Septik

Hledáte klidné místo pro Váš odpočinek ? Nabízíme k celoročnímu pronájmu chatu o výměře 48 m<sup>2</sup>, na pozemku 449 m<sup>2</sup>, která se nachází v klidném místě na okraji města Budyně nad Ohří. Vzhledem k tomu že se jedná o menší chatu 2+kk je tato nabídka ideálně pro užívání 2 osob. Chata je kompletně zařízená, včetně el. spotřebičů, infrasauna, posilovna a v létě možnost využití bazénu. Z chodby vstoupíte do posilovny která je celá prosklená plastovými okny s krásným výhledem kde je také infrasauna, dále je koupelna s rohovou vanou záchodem a umyvadlem, z menší chodbičky vstoupíte do místnosti s kuchyní. V podkroví je menší ložnice s výhledem na zahradu. Do chaty je zavedena voda z vlastního vrtu, elektrika. Ohřev vody je zajištěn bojlerem, odkanalizování je zde svedeno do septiku. Topení je zajištěno elektrickým přímotopem nebo krbovými kamny, které zaručují příjemné teplo v každém ročním období. Parkovat lze na pozemku. Nenechte si ujít tuto výjimečnou nabídku k pronájmu chaty k celoročnímu bydlení. Doporučuji prohlídku a těším se na osobní setkání.

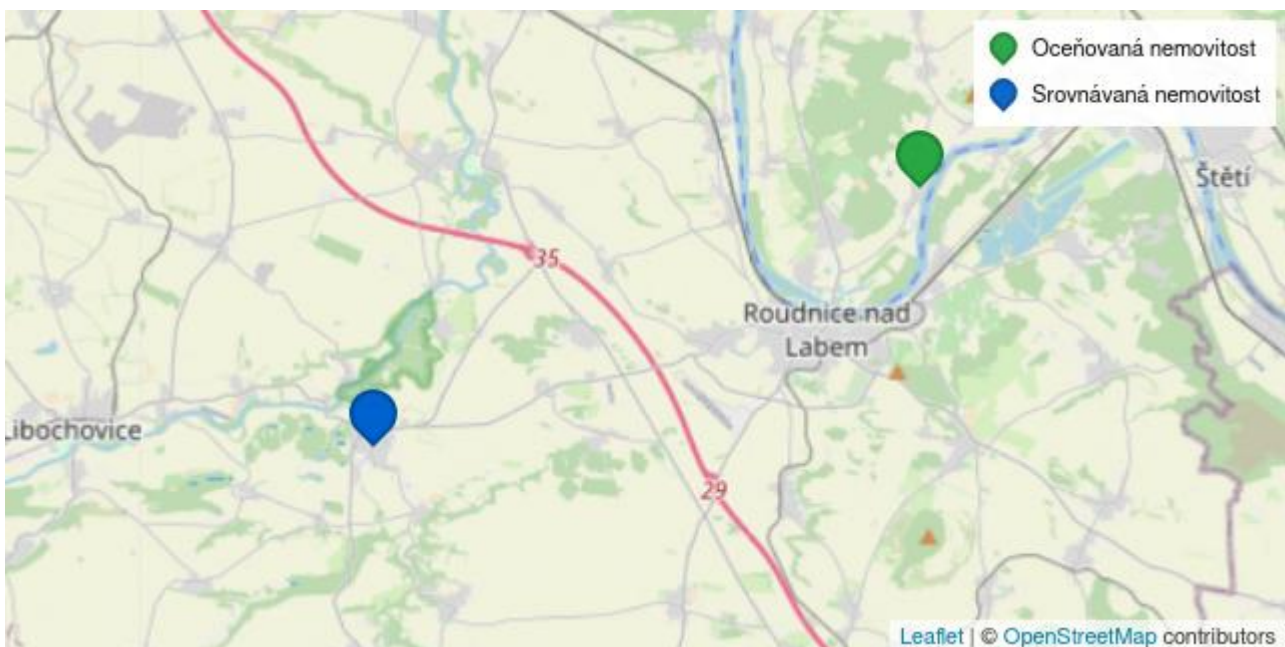
### 2. Fotodokumentace



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



### 4. Mapové zobrazení





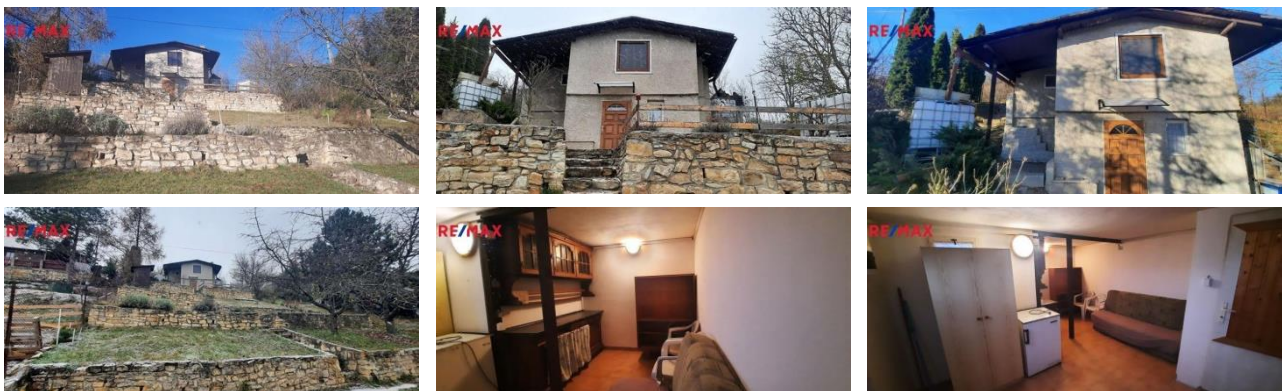
## Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 2

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

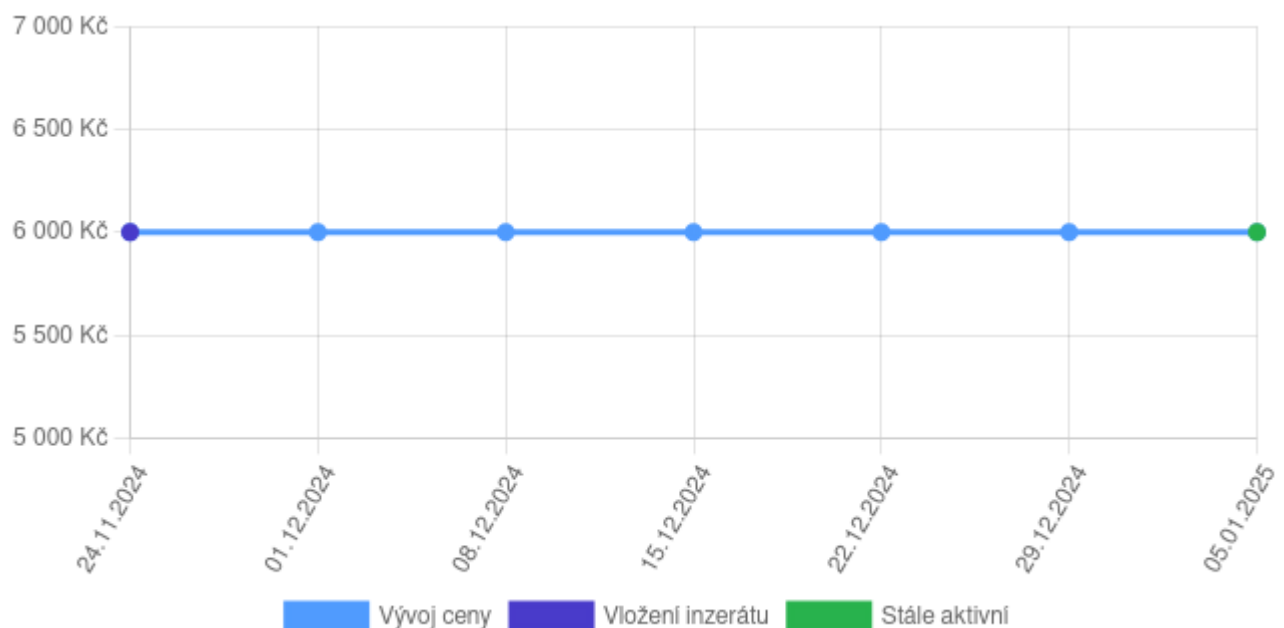
<b>Lokalita</b>	Evaň, okres Litoměřice	<b>Cena</b>	6 000 Kč
<b>Konstrukce</b>	Cihlová	<b>Plocha pozemku</b>	25 m <sup>2</sup>
<b>Stav</b>	Velmi dobrý	<b>Typ objektu</b>	Patrový
<b>Elektřina</b>	230V	<b>Garáž</b>	Ne
<b>Užitná plocha</b>	25 m <sup>2</sup>	<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	2

V exkluzivním zastoupení majitele Vám nabízíme pronájem chaty se zahradou na Evani. Zahrada o velikosti 331 m<sup>2</sup> a chata o velikosti 25 m<sup>2</sup>. Chata je na celoroční nebo rekreační bydlení. V chatě je kuchyně, obývací pokoj a v podkroví je ložnice. Chemická toaleta. V chatě je elektrika. Bez vody. Topení je pevnými palivy. Zahrada je terasovitě řešena. Je bohatě osázena ovocnými stromy. Chata i zahrada je částečně zařízena. Zahrada i chata jsou udržovány. Parkování u chaty. Nájemné je 6.000,-Kč/měsíc + elektrika. Kauce jsou dva nájmy. V případě zájmu kontaktujte makléře nemovitosti.

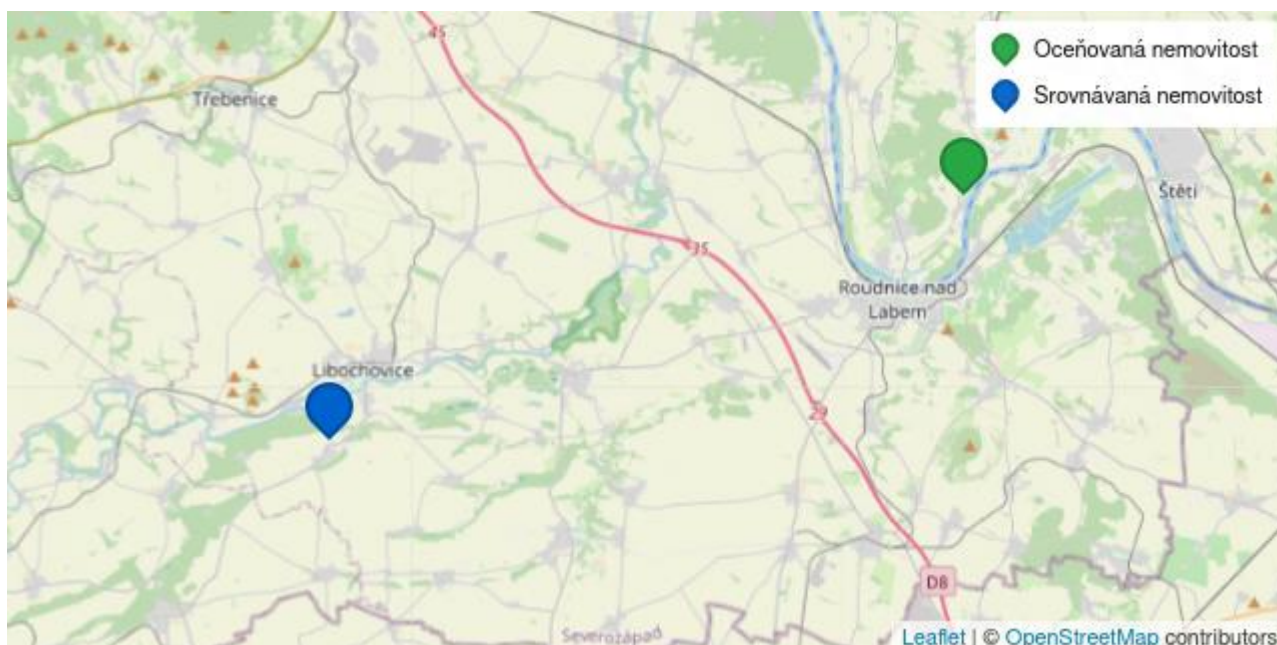
### 2. Fotodokumentace



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



### 4. Mapové zobrazení



## Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 3

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

<b>Lokalita</b>	Roudnice nad Labem, okres Litoměřice	<b>Cena</b>	5 000 Kč
<b>Konstrukce</b>	Cihlová	<b>Plocha pozemku</b>	18 m <sup>2</sup>
<b>Stav</b>	Dobrý	<b>Typ objektu</b>	Přízemní
<b>Podlahová plocha</b>	31 m <sup>2</sup>	<b>Užitná plocha</b>	31 m <sup>2</sup>
<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	2		

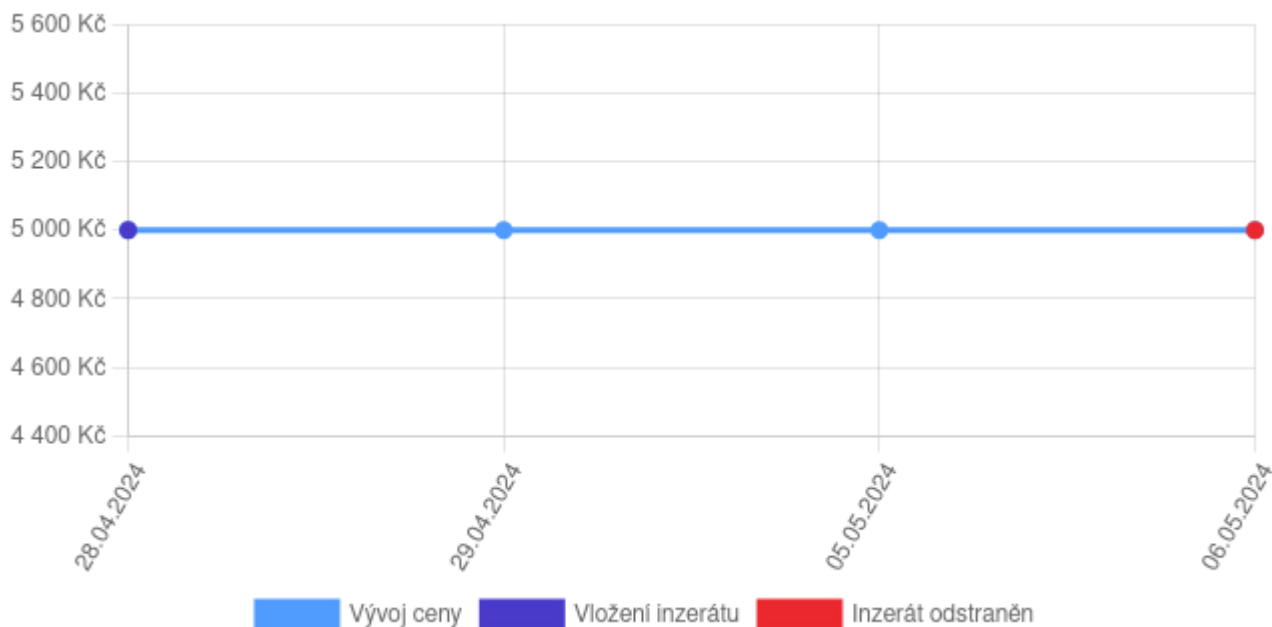
V exkluzivním zastoupení majitele Vám nabízíme pronájem zahrady v Roudnici nad Labem na Slavíně. Zahrada o velikosti 466m<sup>2</sup> a chata o velikosti 18m<sup>2</sup>. V chatě je kuchyně, obývací pokoj a v podkroví je ložnice. Zahrada je terasovitě řešena. Je bohatě osázena ovocnými stromy, drobným ovocem, révou vinnou a další užitkovými a ozdobnými rostlinami. Chata i zahrada je zařízena. K dispozici je zahradní technika, bazén, udrna, dětské prvky na hraní dětí a další zahradní a rekreační zařízení. Zahrada i chata jsou udržovány. V případě zájmu kontaktujte makléře nemovitosti.

### 2. Fotodokumentace

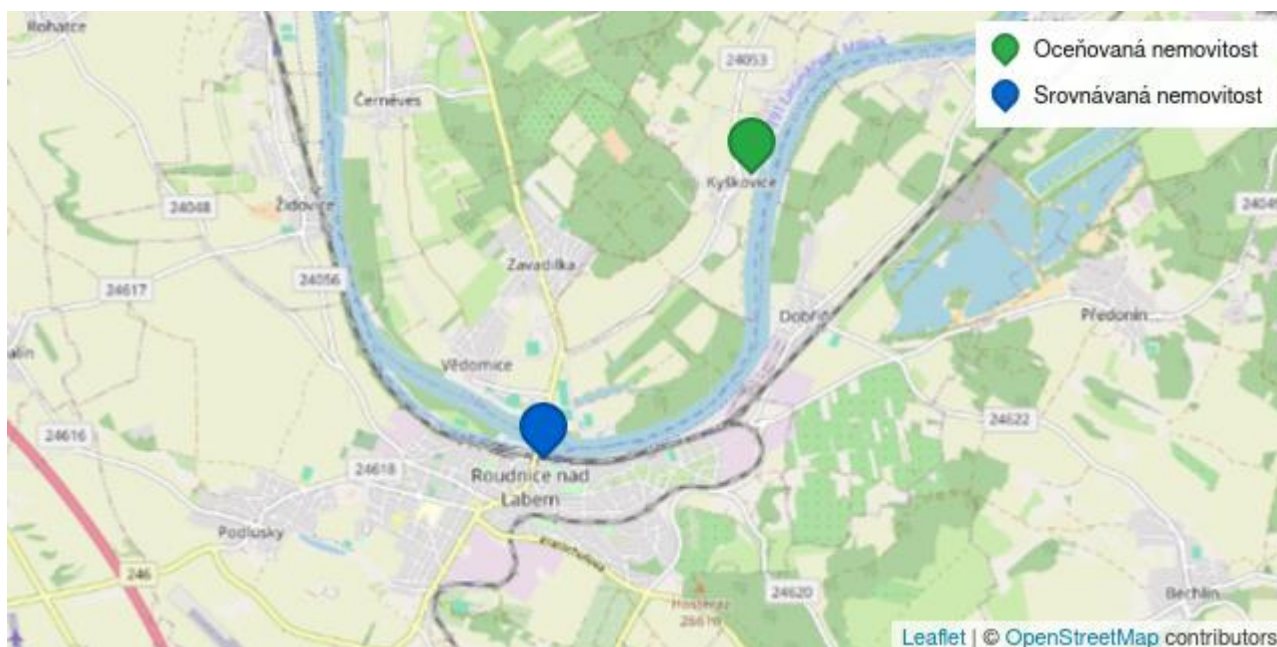


### 3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)





#### 4. Mapové zobrazení



### Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 4

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

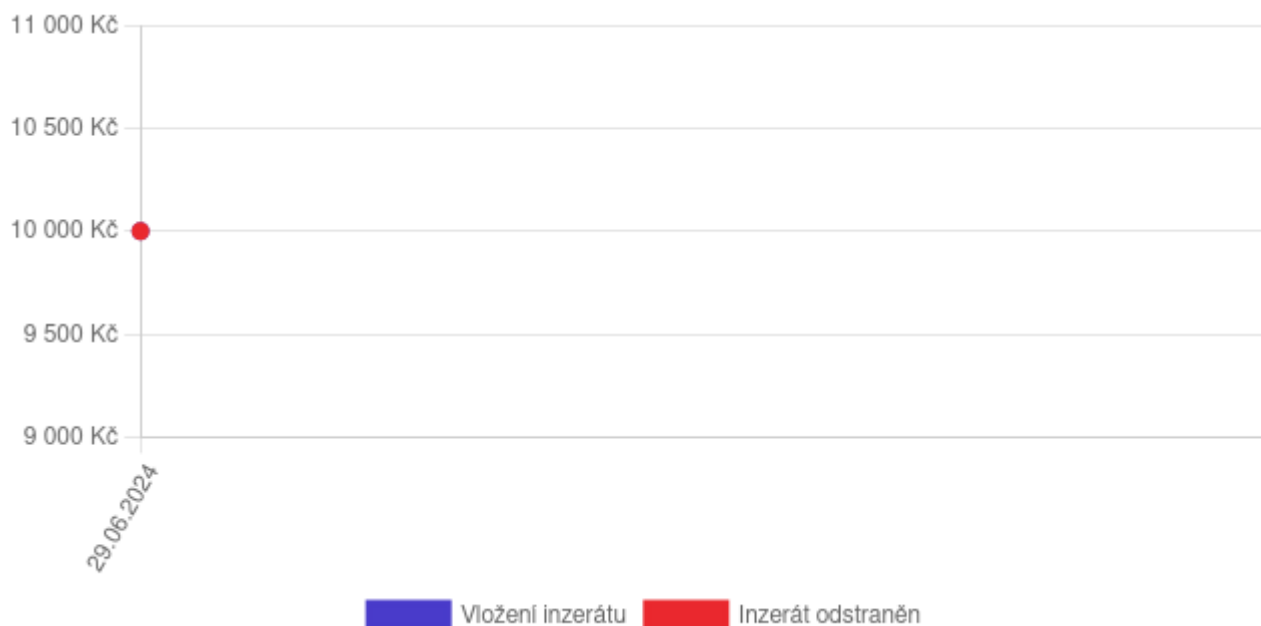
<b>Lokalita</b>	Libkovice pod Řípem, okres Litoměřice	<b>Cena</b>	10 000 Kč
<b>Konstrukce</b>	Smíšená	<b>Plocha pozemku</b>	323 m <sup>2</sup>
<b>Stav</b>	Dobrý	<b>Typ objektu</b>	Patrový
<b>Vytápění</b>	Elektrokotel	<b>Užitná plocha</b>	50 m <sup>2</sup>
<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace	<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	2
<b>Plyn</b>	Plynovod	<b>Voda</b>	Vodovod, Připojení ke studni

Nabízíme Vám příležitost získat k dlouhodobému pronájmu menší RD v obci Libkovice pod Řípem. V přízemí domu je vstupní chodba, koupelna s WC, kuchyně vybavená zánovní kuchyňskou linkou. V patře jsou dva pokoje. Dům je napojený na elektrinu, vodovod, kanalizaci a plyn. Centrální vytápění je zajištěno elektrickým kotlem. Stav domu odpovídá stáří a částečně provedeným opravám. Majitel uvítá slušné a pracovité zájemce s pozitivním vztahem k bydlení ve venkovském domě. K dispozici je menší zahrada se zázemím. Parkování je možné před domem i na pozemku. Pokud hledáte v této lokalitě možnost takového bydlení, domluvte si osobní prohlídku.

## 2. Fotodokumentace



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



## 4. Mapové zobrazení

