

# ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 17238-1880/2022

**Zadavatel znaleckého posudku:** ADL Insolvence, v.o.s. insolvenční správce  
dlužníka Jiří Kosář Želetická 2186, 412 01  
Litoměřice - Předměstí

**Číslo jednací:** KSUL 85 INS 8992/2022

**Účel znaleckého posudku:** Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých  
věcí pro účely insolvenčního řízení.

**Obor, odvětví, specializace:** Obor Ekonomika, Odvětví Ceny a odhady,  
Specializace nemovitosti.

**Adresa předmětu ocenění:** Litoměřice, Litoměřice, okres Litoměřice

**Prohlídka předmětu ocenění  
provedena dne:** 06.09.2022

**Zpracováno ke dni:** 06.09.2022

**Zhotovitel:** XP invest, s. r. o. znalecká kancelář v oboru  
Ekonomika, ceny a odhady, nemovitosti  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
Tel.: +420737858334  
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a 20 stran příloh.  
Objednateli se předává v 1 vyhotovení.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 18.09.2022

## **A. Zadání**

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

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 4903/1, 4903/5 nacházejícího se v obci Litoměřice, okres Litoměřice, katastrální území Litoměřice.

### **2. Účel znaleckého posudku**

Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

### **3. Skutečnosti sdělené zadavatelem**

Zadavatel nesdělil žádné informace, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého 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**

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce, výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, územní plán, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí

### **3. Věrohodnost zdrojů**

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost. V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

## **C. Nález**

### **1. Základní informace**

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 4903/1, 4903/5 v katastrálním území Litoměřice
Adresa předmětu ocenění:	Litoměřice, Litoměřice, okres Litoměřice
Kraj:	Ústecký kraj
Okres:	Litoměřice
Obec:	Litoměřice

Katastrální území: Litoměřice

## **2. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 06.09.2022. V den prohlídky proběhla celková prohlídka předmětu ocenění. Prohlídka byla za přítomnosti: Milan Kosař.

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

### Vlastnické právo

Kosař Jiří, Želetická 2186, Předměstí, 41201 Litoměřice

### Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 4903/1, 4903/5 nacházející se v obci Litoměřice, okres Litoměřice, katastrální území Litoměřice.

## **4. Dokumentace a skutečnost**

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

## **5. Celkový popis nemovitosti**

Oceňovaný pozemek je stavební, o rozloze 555 m<sup>2</sup>. Dle územního plánu je pozemek regulován jako - bydlení individuální v rodinných domech- specifické a pravděpodobně dopravní infrastruktura (z územního plánu to není zřejmé). Dle reálného stavu slouží pozemky pro bydlení.

Na pozemku jsou okrasné dřeviny, je oplocen dřevěným plotem s podezdívkou. Pozemek je rovinatý. Přístup k pozemku je bezproblémový po nezpevněné obecní cestě. Nachází se zde skleníky, altán, zahradní jezírko. Dále vedlejší stavby v přední části pozemku za skleníkem (nepřístupné), dle sdělení pana Milana Kosaře jsou ve vlastnictví jiného majitele a rozestavěný rodinný dům také ve vlastnictví jiného majitele. Na oceňované pozemky navazuje pozemek parc.č. 4905/3, který je také ve vlastnictví jiného majitele a tvoří funkční celek s oceňovanými pozemky. Bez geodetického zaměření nelze určit hranice jednotlivých pozemků.

Pozemek je umístěn v jižní části obce a charakter okolí odpovídá neobydlené oblasti. Dostupnost obchodů je úplná - vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody. V místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení a v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí pozemku je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, je zde kompletní sestava úřadů a v obci je pobočka České pošty.

Pozemek se nachází v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v blízkosti objektu není zeleň - nutnost dojezdu. Pozemek se nachází v lokalitě s vysokým nebezpečím výskytu povodně (území tzv. 5leté vody).

V místě je zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávka dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti a parkovací možnosti jsou dobré přímo u objektu.

Jsou zde bezproblémové vztahy - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu a dle informací přítomné osoby v okolí pozemku není zvýšena kriminalita - zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

<b>Tabulkový popis</b>		
<b>Popis oceňovaného pozemku</b>	Rozloha	555 m <sup>2</sup>
	Druh pozemku	stavební pozemek
	Územní plán	bydlení individuální v rodinných domech- specifické, pravděpodobně dopravní infrastruktura
	Trvalé porosty	okrasné dřeviny
	Venkovní stavby	altán, skleníky, zahradní jezírko, vedlejší stavby, rozestavěný RD
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	dřevěný plot s podezdívkou
	Přístupová cesta	přístup po nezpevněné obecní cestě
<b>Popis okolí</b>	Popis okolí	neobydlená oblast
	Poloha v obci	jižní část obce
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení, v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, kompletní soustava úřadů v blízkém okolí, v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň není v blízkosti objektu - nutnost dojezdu, lokalita s vysokým nebezpečím výskytu povodně (území tzv. 5leté vody)
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti, parkování dobré v blízkosti objektu.
Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu, dle informací přítomné osoby v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné	
<b>Věcná břemena</b>	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
<b>Další informace</b>	Nemovitost byla v minulosti několikrát zatopena. V blízkosti objektu se nachází el. rozvodna Litoměřice jih. Zástavní právo smluvní. Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu. Bez vlivu na cenu nemovitosti.	

## **6. Metoda ocenění**

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 06.09.2022 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:

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

Pro určení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb. kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Volba metody:

Za účelem určení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle 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.

## D. ZNALECKÝ POSUDEK

### I) Ocenění dle platného cenového předpisu

#### Výčet sebraných nebo vytvořených dat

LV: 3252  
Kraj: Ústecký  
Okres: Litoměřice  
Obec: Litoměřice  
Katastrální území: Litoměřice  
Počet obyvatel: 23 623

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1 319,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### Obsah

1. Altán zahradní
2. Skleník z ocelových profilů se zasklením a základy
3. Pozemek parc.č. 4903/1, 4903/5
4. Trvalé porosty na pozemku parc. č. 4903/1

#### 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. a č. 424/2021 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: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
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: Obec s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod,	I	1,05

služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,784}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,679}$$

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Bez zástavby	IV	-0,03
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	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Přístup po nezpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	IV	-0,02
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,790}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,619}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,536}$$

## 1. Altán zahradní

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18 (jiná stavba § 23): 23. Altán zahradní  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242  
Nemovitá věc je součástí pozemku

**Výměra:** 9,29 m<sup>2</sup> zastavěné plochy

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	3 250,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8210
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>9 626,66</b>
<b>Plná cena:</b> 9,29 m <sup>2</sup> * 9 626,66 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>89 431,67 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 9 roků  
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 41 roků  
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků  
Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 9 / 50 = 18,0 %  
Koeficient opotřebení: (1 - 18,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS <sub>N</sub>	=	73 333,97 Kč
Koeficient pp	*	0,536
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>39 307,01 Kč</b>
<b>Altán zahradní - zjištěná cena</b>	=	<b>39 307,01 Kč</b>

## 2. Skleník z ocelových profilů se zasklením a základy

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18 (jiná stavba § 23): 19.1. Skleník z ocelových profilů se zasklením a základy  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1271  
Nemovitá věc je součástí pozemku

**Výměra:** 101,50 m<sup>2</sup> zastavěné plochy

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	2 050,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5140
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>5 411,39</b>
<b>Plná cena:</b> 101,50 m <sup>2</sup> * 5 411,39 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>549 256,09 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků  
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků  
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 25 roků  
Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 20 / 25 = 80,0 %



Koeficient opotřebení: (1- 80,0 % / 100)	*	0,200
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>109 851,22 Kč</b>
Koeficient pp	*	0,536
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>58 880,25 Kč</b>

**Skleník z ocelových profilů se zasklením a základy - zjištěná cena = 58 880,25 Kč**

### 3. Pozemek parc.č. 4903/1, 4903/5

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I<sub>T</sub> = 0,679**

Index polohy pozemku **I<sub>P</sub> = 0,790**

#### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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: Ochranné pásmo - ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam	II	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,990}$$

**Celkový index I = I<sub>T</sub> \* I<sub>O</sub> \* I<sub>P</sub> = 0,679 \* 0,990 \* 0,790 = 0,531**

#### Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <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	1 319,-	0,531		700,39

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	4903/1	471	700,39	329 883,69
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	4903/5	84	700,39	58 832,76
Stavební pozemky - celkem			555		<b>388 716,45</b>

**Pozemek parc.č. 4903/1, 4903/5 - zjištěná cena celkem = 388 716,45 Kč**

#### 4. Trvalé porosty na pozemku parc. č. 4903/1

##### Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedm.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
živý plot zerav na pozemku p.č.: 4903/1			20 roků	10,70 m
Živé ploty z jehl. dřevin (zerav, cypřišek, smrk omorika)	4 310,-		4 310,-	46 117,-
tis japonský na pozemku p.č.: 4903/1			15 roků	4,00 ks
Jehličnaté keře II	1 280,-		1 280,-	5 120,-
cypřiš stálezelený na pozemku p.č.: 4903/1			15 roků	2,00 ks
Jehličnaté stromy II	9 110,-		9 110,-	18 220,-
Součet:				69 457,-
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K <sub>5</sub> (příl. č. 20)			*	1,050
Celkem - okrasné rostliny			=	54 697,39 Kč

**Trvalé porosty na pozemku parc. č. 4903/1 - zjištěná cena celkem = 54 697,39 Kč**

#### Výsledky analýzy dat

1. Altán zahradní	39 307,- Kč
2. Skleník z ocelových profilů se zasklením a základy	58 880,- Kč
3. Pozemek parc.č. 4903/1, 4903/5	388 716,- Kč
4. Trvalé porosty na pozemku parc. č. 4903/1	54 697,- Kč

**Výsledná cena - celkem: 541 600,- Kč**

slovy: Pětsetčtyřicetjednatisícšestset Kč

## II) Ocenění tržním porovnáním

### 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.

### Pozemek parc. č. 4903/1, 4903/5 v katastrálním území Litoměřice

Pozemek v katastrálním území Litoměřice, obec Litoměřice					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
<b>Oceňovaný objekt</b>	Litoměřice, Litoměřice, okres Litoměřice	plocha 555 m <sup>2</sup>	v ploše bydlení	v dosahu	část pozemku zastavěna rodinným domem ve vlastnictví jiného majitele a vedlejšími stavby také v cizím vlastnictví
1	Žalhostice, okres Litoměřice	plocha 718 m <sup>2</sup>	pro bydlení	na pozemku	protihluková zeď na pozemku
2	Píšťany, okres Litoměřice	plocha 852 m <sup>2</sup>	pro bydlení	v dosahu	
3	Libochovany, okres Litoměřice	plocha 939 m <sup>2</sup>	pro bydlení	v dosahu	
4	Žitenice, okres Litoměřice	plocha 1500 m <sup>2</sup>	pro bydlení	v dosahu	
5	Kréta, Terezín, okres Litoměřice	plocha 1628 m <sup>2</sup>	v ploše bydlení	v dosahu el. ostatní IS nezjištěno	na pozemku vedlejší stavba ve špatném stavu

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	2.367,69 Kč	Nepoužit	2.437,33 Kč	1.03	0.98	1.00	1.05	1.25	1.20	1.5898	1.533,10 Kč
2	2.550,00 Kč	Nepoužit	2.550,00 Kč	1.10	0.97	1.00	1.05	1.30	1.10	1.6021	1.591,66 Kč
3	2.854,10 Kč	Nepoužit	2.854,10 Kč	1.10	0.96	1.00	1.00	1.30	1.30	1.7846	1.599,29 Kč
4	1.802,00 Kč	Nepoužit	1.802,00 Kč	1.05	0.90	1.00	1.05	1.30	1.30	1.6769	1.074,60 Kč
5	1.412,78 Kč	Nepoužit	1.412,78 Kč	1.10	0.90	1.00	0.90	1.30	1.10	1.2741	1.108,84 Kč
<b>Celkem průměr</b>											1.381,50 Kč
<b>Minimum</b>											1.074,60 Kč
<b>Maximum</b>											1.599,29 Kč
<b>Směrodatná odchylka - s</b>											266,04 Kč
<b>Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s</b>											1.115,46 Kč
<b>Pravděpodobná horní hranice - průměr + s</b>											1.647,54 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu nemovitosti K2 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K3 - Koeficient úpravy na využití nemovitosti K4 - Koeficient úpravy dle vzdálenosti inženýrských sítí											

K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší) Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší
---

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách. K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikost pozemků. K3 diferencuje rozdíly ve využití pozemků s ohledem na skutečnou možnost jejich využití a také možnosti jejich budoucího využití podle územně plánovací dokumentace obce. K4 diferencuje rozdíly v dostupnosti inženýrských sítí, jejich rozsah a možnosti napojení. K5 zohledňuje další popsané vlastnosti, zejména zastavění pozemku stavbami ve vlastnictví jiného majitele, vedlejší stavbou. K6 zohledňuje povodňovou zónu.

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

### **Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:**

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

1.381,50 Kč/m<sup>2</sup>

\*

555 m<sup>2</sup>

= 766.733 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

**767.000,-- Kč**

## **E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:**

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

**541.600,-- Kč**

II) Ocenění tržním porovnáním

Výsledek dle srovnávací metody

**767.000,-- Kč**

**Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro určení výsledné obvyklé ceny.** 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.

## F. ZÁVĚR:

**Znalecký úkol:** Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

**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 určena po zaokrouhlení na**

**767.000 Kč**

Slovy: sedmsetšedesátsedmtisíc korun

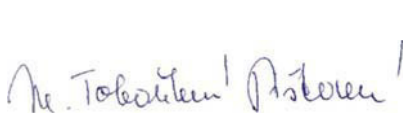
Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

### 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  
Tel.: +420737858334  
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 18.09.2022



.....  
Ing. Markéta T. Pištorová, MBA



.....  
Martin Málek



.....  
Ing. Zdeněk Mazáček

## 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 17238-1880/2022 znaleckého deníku.

## H. Seznam příloh

výpis z katastru nemovitostí, ortofoto mapa, fotodokumentace předmětu ocenění, výřez z územního plánu, srovnávané nemovitosti

## I. Přílohy

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ				
prokazující stav evidovaný k datu 16.08.2022 00:00:00				
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSUL 85 INS 8992/2022 pro Jan Krejsa, Mgr., Ing.				
Okres: CZ0423 Litoměřice	Obec: 564567 Litoměřice			
Kat.území: 685429 Litoměřice	List vlastnictví: 3252			
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě				
A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor			Podíl
Vlastnické právo				
Kosař Jiří, Želetická 2186, Předměstí, 41201 Litoměřice				
751205/2669				
B Nemovitosti				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
4903/1	471	zahrada		ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.zó ny, rezervace, nem.nár .kult.pam, zemědělský půdní fond
4903/3	48	ostatní plocha	ostatní komunikace	ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.zó ny, rezervace, nem.nár .kult.pam
4903/5	84	zastavěná plocha a nádvoří		ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.zó ny, rezervace, nem.nár .kult.pam
Na pozemku stojí stavba: rozestav., LV 9703				
4904	205	zastavěná plocha a nádvoří		ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.zó ny, rezervace, nem.nár .kult.pam
Součástí je stavba: Předměstí, č.p. 2186, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 4904, 4910/20, LV 10002, 4910/21, LV 10002				
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu				
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů				
Typ vztahu				
o Zástavní právo smluvní				
dle úvěrové smlouvy číslo 51-1002924500/8060 do výše 2.100.000,-Kč a na budoucí pohledávky do výše 1.260.000,-Kč, vzniklé do 31.12.2037				
Oprávnění pro				
Reticulum Recovery, a.s., Sokolovská 394/17, Karlín, 18600 Praha 8, RČ/IČO: 27923568				
Povinnost k				
Parcela: 4903/1, Parcela: 4903/5				
Listina	Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 30.10.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 31.10.2007.			
	V-6816/2007-506			
Listina	Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 06.12.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.01.2019 08:46:27. Zápis proveden dne 18.02.2019.			
	V-726/2019-506			
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva				
o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu				
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 16.08.2022 00:00:00

Okres: CZ0423 Litoměřice Obec: 564567 Litoměřice  
Kat.území: 685429 Litoměřice List vlastnictví: 3252  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

pro pohledávku ve výši 53.109,-Kč (povinný Kosař Jiří, r.č.510420/246)

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
Okresní správa sociálního zabezpečení Litoměřice,  
Seifertova 2063/3, Předměstí, 41201 Litoměřice

Povinnost k

Parcela: 4903/1, Parcela: 4903/3, Parcela: 4903/5, Parcela: 4904

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) č.j. 45006-022655/2014 /220/PA ze dne 23.09.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.09.2014 14:02:47. Zápis proveden dne 23.10.2014.

V-9545/2014-506

Pořadí k 15.12.2015 15:53

o Zástavní právo smluvní

dle smlouvy o zápůjčce ze dne 12.5.2020

k zajištění pohledávky ve výši 1.100.000,- Kč, dle zástavní smlouvy ze dne 24.6.2020

Oprávnění pro

Haňka Vladimír, [REDACTED] RČ/IČO:

Povinnost k

Parcela: 4904

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 24.06.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.06.2020 14:34:22. Zápis proveden dne 16.07.2020.

V-5482/2020-506

Pořadí k 24.06.2020 14:34

o Zákaz zcizení a zatížení

bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele, po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

Haňka Vladimír, č.p. 161, 41501 Srbice, RČ/IČO:  
691209/2858

Povinnost k

Parcela: 4904

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 24.06.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.06.2020 14:34:22. Zápis proveden dne 16.07.2020.

V-5482/2020-506

Pořadí k 24.06.2020 14:34

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

pro pohledávku ve výši 10.511,77Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 4903/1, Parcela: 4903/3, Parcela: 4903/5, Parcela: 4904

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Ústecký kraj, ÚzP v Litoměřicích č.j.: -475362/2022 /2507-00540-506671 ze dne 09.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.03.2022 15:13:09. Zápis proveden

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 16.08.2022 00:00:00

Okres: CZ0423 Litoměřice Obec: 564567 Litoměřice  
Kat.území: 685429 Litoměřice List vlastnictví: 3252  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

dne 05.04.2022; uloženo na prac. Litoměřice

V-2684/2022-506

Pořadí k 10.03.2022 15:13

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Ústecký kraj, ÚzP v Litoměřicích č.j.: -475362/2022 /2507-00540-506671 ze dne 09.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.03.2022 15:13:09. Zápis proveden dne 05.04.2022; uloženo na prac. Litoměřice

V-2684/2022-506

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Ústecký kraj, ÚzP v Litoměřicích č.j.: -475362/2022 /2507-00540-506671 ze dne 09.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.03.2022 15:13:09. Zápis proveden dne 05.04.2022; uloženo na prac. Litoměřice

V-2684/2022-506

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Dovolání se neúčinnosti právního jednání podle listiny na podíl 1/2

Oprávnění pro

Insolvency Project v.o.s., Bieblova 1110/1b, Slezské Předměstí, 50003 Hradec Králové, RČ/IČO: 28860993

Povinnost k

Parcela: 4903/1, Parcela: 4903/3, Parcela: 4903/5, Parcela: 4904

Listina Oznámení o podaném žalob. návrhu o dovolání se neúčinnosti práv.jedn. KSUL 70 INS-10179/2017 ze dne 23.05.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.05.2018 14:53:59. Zápis proveden dne 30.05.2018.

Z-4085/2018-506

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor : JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 38, 750 02 Přerov

Povinnost k

Kosař Jiří, Želetická 2186, Předměstí, 41201 Litoměřice, RČ/IČO: 751205/2669

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Přerov 203 Ex-02656/2022 -11 (16 EXE 5552/2022-23) ze dne 16.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.03.2022 09:13:29. Zápis proveden dne 21.03.2022; uloženo na prac. Litoměřice

Z-1608/2022-506

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor : Mgr. Jan Beneš, Liborova 405/14, 169 00 Praha 6

Povinnost k

Kosař Jiří, Želetická 2186, Předměstí, 41201 Litoměřice, RČ/IČO: 751205/2669

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



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
 prokazující stav evidovaný k datu 16.08.2022 00:00:00

Okres: CZ0423 Litoměřice Obec: 564567 Litoměřice  
 Kat.území: 685429 Litoměřice List vlastnictví: 3252

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

*Typ vztahu*

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Praha-západ 191 EX-584/2022 -8 ( č. j. 16 EXE 6084/2022-10 ) ze dne 06.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.05.2022 10:44:43. Zápis proveden dne 09.05.2022; uloženo na prac. Litoměřice

Z-2654/2022-506

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

*Povinnost k*

Parcela: 4903/1, Parcela: 4903/3, Parcela: 4903/5, Parcela: 4904

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha-západ 191 EX-584/2022 -14 ze dne 06.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.05.2022 10:44:43. Zápis proveden dne 09.05.2022; uloženo na prac. Litoměřice

Z-2655/2022-506

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

*Povinnost k*

Kosař Jiří, Želetická 2186, Předměstí, 41201  
 Litoměřice, RČ/IČO: 751205/2669

*Plomby a upozornění - Bez zápisu*

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

*Listina*

o Usnesení soudu o dědictví Okresního soudu v Litoměřicích 35 D-87/2013 -116 ze dne 15.12.2015. Právní moc ke dni 15.12.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.12.2015 15:53:23. Zápis proveden dne 06.01.2016.

V-14224/2015-506

Pro: Kosař Jiří, Želetická 2186, Předměstí, 41201 Litoměřice

RČ/IČO: 751205/2669

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
4903/1	15600	471

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

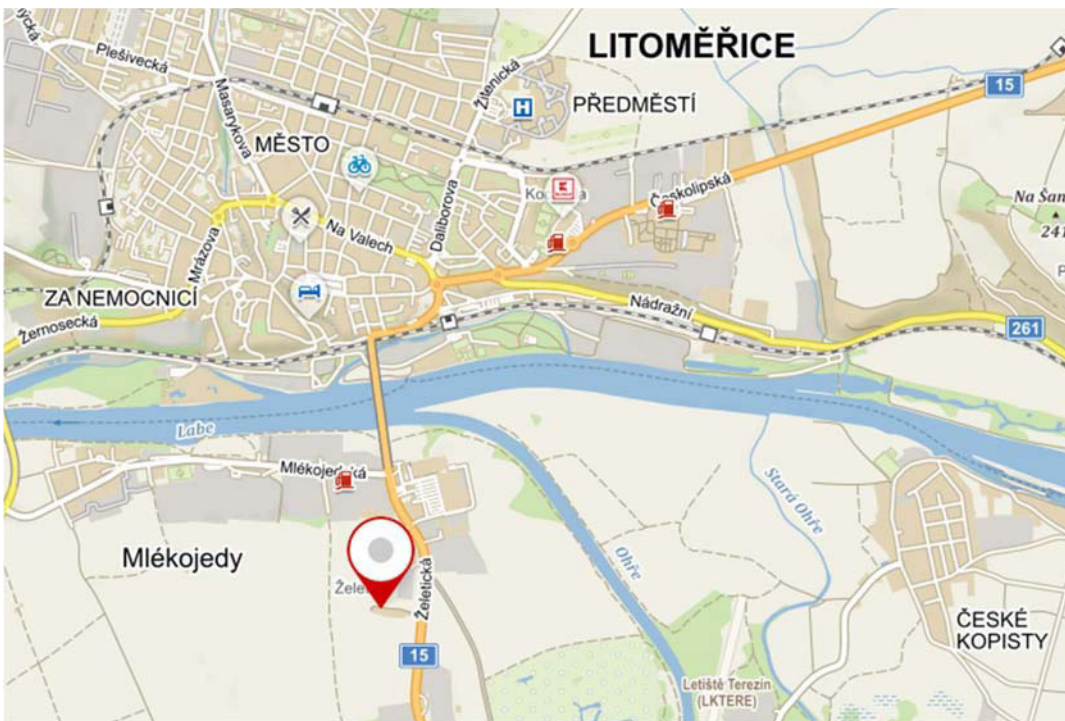
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: **Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, kód: 506.**

Vyhotovil:  
 Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

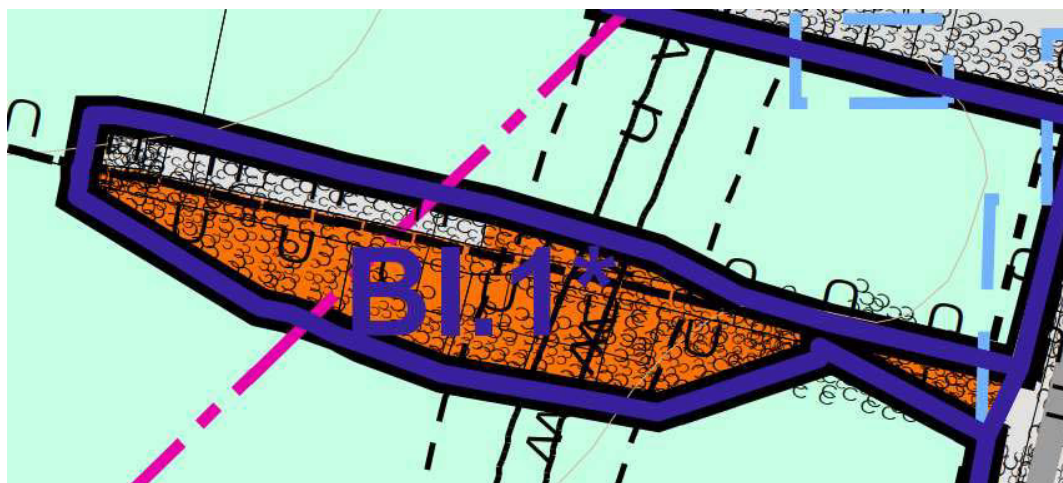
Vyhotoveno: 16.08.2022 12:38:27



### Ortofoto mapa



## Územní plán obce Litoměřice (výřez z územního plánu)



BI.1 - bydlení individuální v rodinných domech - specifické



DI - dopravní infrastruktura



silnice I. třídy



silnice II. třídy



silnice III. třídy



hranice zastavěného území obce k datu 08. 2008

stav

stav II

stav III



hranice ploch s rozdílným způsobem využití

\* plochy označené za kódem regulativu hvězdičkou jsou plochy v záplavovém území Q100, tj. území, ve kterém je nutno kromě regulativů stanovených územním plánem respektovat požadavky zákona č. 254/2001 Sb. (vodní zákon) v platném znění, resp. podmínky správy povodí.

## BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ V RODINNÝCH DOMECH – SPECIFICKÉ **BT.1**

### a) využití plochy

#### **Hlavní využití:**

- bydlení v rodinných domech (izolovaných, dvojdomech, řadových domech) v dosahu rušivých vlivů (ochranná pásma dopravních, technických, nebo výrobních staveb; v blízkosti sportovišť, ...apod.),
- oplocené zahrady u domů s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou,
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci,

#### **Přípustné využití:**

- maloobchod (do 150 m<sup>2</sup> prodejní plochy),
  - penziony pro přechodné ubytování
  - lokální služby obyvatelům,
  - lokální zařízení sociálních služeb,
  - zdravotní zařízení (ordinace),
  - lokální sportovní a relaxační zařízení,
  - stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely,
  - nezbytná technická vybavenost,
  - parkoviště a garáže osobních automobilů pro potřebu zóny.

#### **Nepřípustné využití:**

- stavby a zařízení, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím;
- stavby a zařízení, které v důsledku provozovaných činností překračují stanovené limity zatížení okolí hlukem, prachem, exhalacemi nebo organoleptickým pachem – a to i druhotně např. vyvolanou nákladní dopravou;

#### **Podmínky:**

- přípustná zařízení a služby jsou lokálního významu;
- u obslužných zařízení je nutné řešit parkování vozidel na vlastním nebo k tomu účelu určeném pozemku;
- obytné a ubytovací objekty v dosahu rušivých vlivů (případně jejich pozemky) opatří vlastníkem (dle závěrů řízení s KHS) vhodnými protihlukovými stavebními úpravami;

### b) prostorové uspořádání

*Individuální rodinné domy, izolované, dvojdomy, řadové domy... o max. 2 nadzemních*

*podlažích s využitelným podkrovím. Objemové a architektonické ztvárnění objektů bude řešeno s ohledem na kontext okolní zástavby. U novostaveb je podmínkou garáž v objektu nebo na vlastním pozemku. Vybavení parteru: mobiliář pro relaxaci, dětská hřiště, sportoviště (veřejná nekrytá).*

*KZ = 0,55 / 0,65 z výměry pozemku do 800m<sup>2</sup>, resp. 0,60 / 0,70 z výměry pozemku nad 800m<sup>2</sup>*

## Pořízená fotodokumentace







## Srovnávané nemovitosti

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace

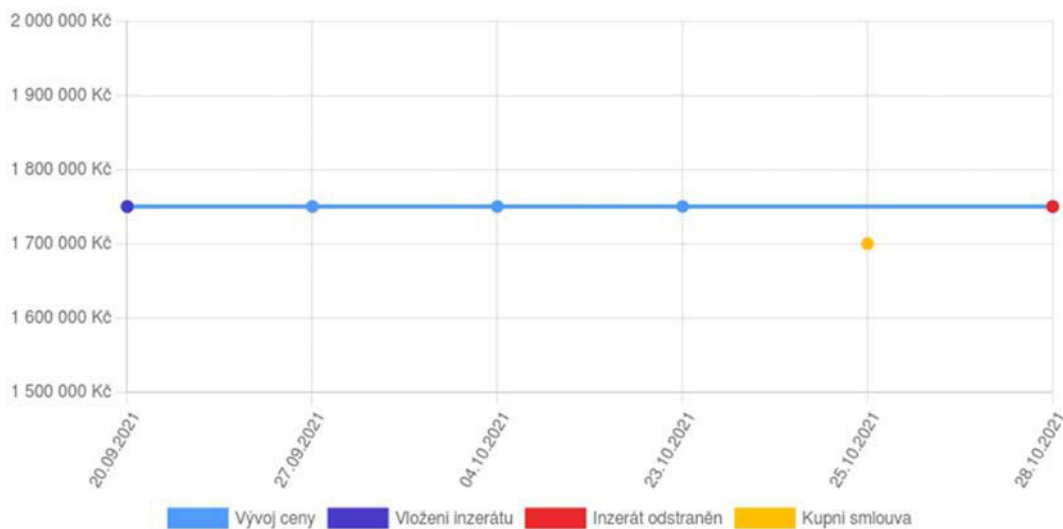


**Prodej, Pozemek, 718 m<sup>2</sup>, Žalhostice, okres Litoměřice**

**Celková cena: 1.700.000 Kč**

**Adresa: Žalhostice, okres Litoměřice**

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



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

<b>Adresa</b>	Žalhostice, okres Litoměřice	<b>Plocha pozemku (m<sup>2</sup>)</b>	718
<b>Cena dle kupní smlouvy</b>	1 700 000 Kč	<b>Současné využití</b>	pro bydlení
<b>Kupní smlouva podepsaná dne</b>	25.10.2021	<b>Umístění objektu</b>	Okraj obce
<b>Číslo řízení</b>	V-10896/2021-506		

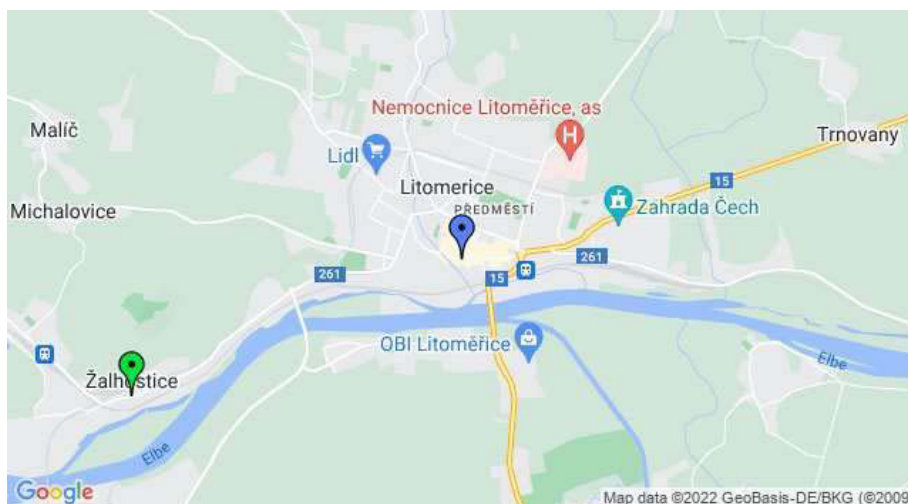
## Slovní popis

Rádi bychom Vám nabídli stavební parcelu o velikosti 718m<sup>2</sup>, která se nachází v obci Žalhostice. Pozemek je napojen na: řád pitné vody, splaškovou kanalizaci, plyn, elektrickou energii, optickou datovou síť ( internet, TV), zpevněnou komunikaci s veřejným osvětlením. Pozemek je nad úrovní stoleté vody a je chráněn protihlukovou stěnou. Na pozemku je možné umístit jednopodlažní či dvoupodlažní rodinný dům s jednoduchými půdorysy ( obdélníky nebo soubor obdélníků), se sedlovou střechou 35-45 stupňů u domů s obytným podkrovím, nad 30 stupňů u domů bez obytného podkroví se šířkou štítu v rozmezí 6,5 - 9,5 metrů. Barevnost střešních krytin je možná červenohnědá a hnědá, přípustná je též světlý až střední odstín šedé barvy, vždy v matném provedení. V případě vašeho zájmu volejte makléřku nabídky, která Vám může společně s finančním poradcem pomoci i s financováním.

## 4. Fotodokumentace



## 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace

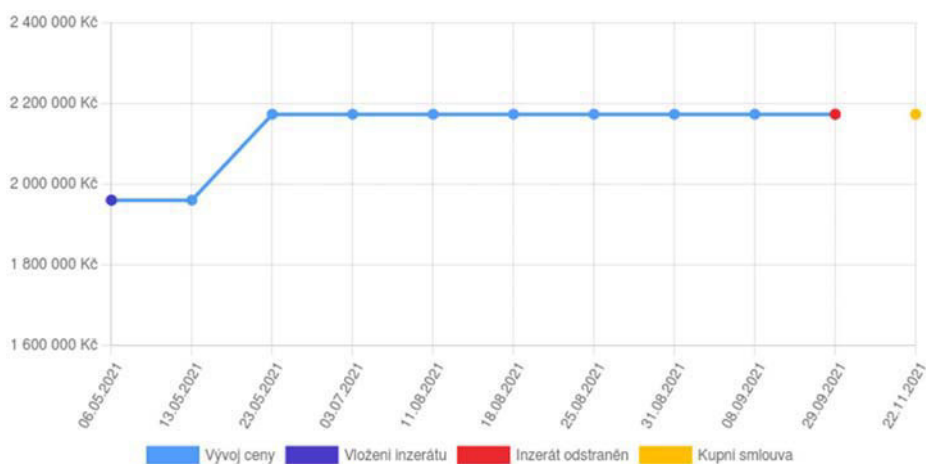


**Prodej, Pozemek, 852 m<sup>2</sup>, Píšťany, okres Litoměřice**

**Celková cena: 2.172.600 Kč**

**Adresa: Píšťany, okres Litoměřice**

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



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

<b>Adresa</b>	Píšťany, okres Litoměřice	<b>Číslo řízení</b>	V-11971/2021-506
<b>Cena dle kupní smlouvy</b>	2 172 600 Kč	<b>Plocha pozemku (m<sup>2</sup>)</b>	852
<b>Kupní smlouva podepsaná dne</b>	22.11.2021	<b>Současné využití</b>	pro bydlení

### Slovní popis

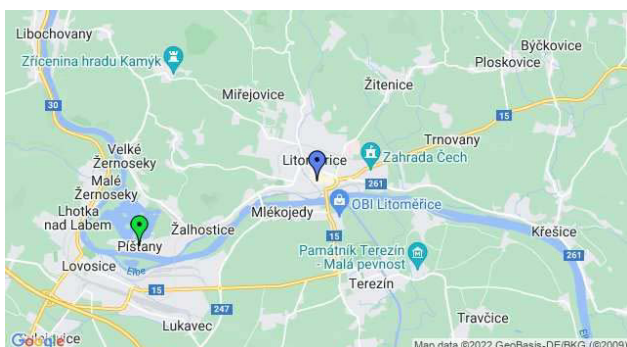
Dovolujeme si Vám nabídnout 8 stavebních parcel o ploše 852m<sup>2</sup> až 1183m<sup>2</sup>. Jedná se o rovinaté pozemky v krásné lokalitě Českého středohoří v obci Píšťany u Litoměřic. Z inženýrských sítí je na hranici pozemku zavedena do kapličky elektřina, voda a kanalizace bude přivedena do konce roku 2021. Pozemky jsou určeny k výstavbě rodinného domu, jsou přístupné z veřejné komunikace a nenachází se v záplavové oblasti. Svojí polohou nabízí každý jednotlivý pozemek velmi klidné a pěkné bydlení s výhledem do přírody. V blízkosti se nachází jezero s přístavištěm menších lodí, kde je možnost zapůjčení šlapadel a lodí. V létě je jezero využíváno ke koupání. V okolí je spousta cyklostezek a přívoz přes řeku Labe. Veškerá občanská vybavenost v nedalekých Litoměřicích a základní

vybavenost včetně mateřské a základní školy v 1km vzdálených Žalhosticích. Dopravní dostupnost je velice dobrá do Litoměřic 3km, Ústí nad Labem 33km, či do Prahy po D8 60 km. Zabýváme se i profesionálním finančním poradenstvím, proto Vám velice rádi zajistíme i hypoteční úvěr za stále příznivý úrok na trhu. Pro více informací nebo domluvení prohlídky pozemku mě kontaktujte, ráda se Vám budu věnovat.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace

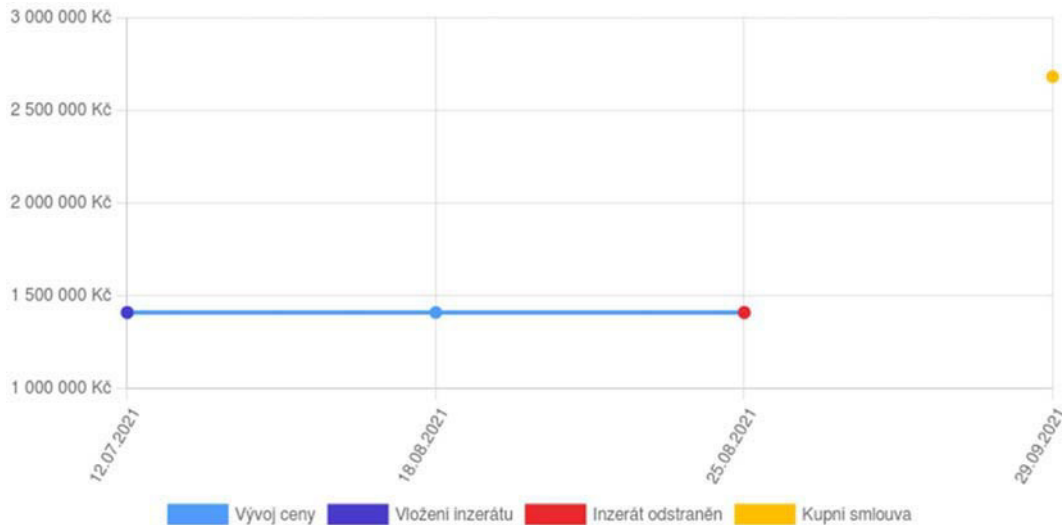


**Prodej, Pozemek, 939 m<sup>2</sup>,  
Libochovany, okres Litoměřice**

**Celková cena: 2.680.000 Kč**

**Adresa: Libochovany, okres Litoměřice**

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



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

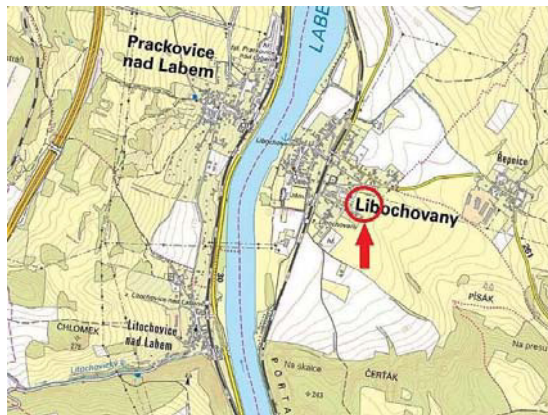
<b>Adresa</b>	Libochovany, okres Litoměřice	<b>Číslo řízení</b>	V-9766/2021-506
<b>Cena dle kupní smlouvy</b>	2 680 000 Kč	<b>Plocha pozemku (m<sup>2</sup>)</b>	939
<b>Kupní smlouva podepsaná dne</b>	29.09.2021	<b>Současné využití</b>	pro bydlení

### Slovní popis

Pozemek parcelní číslo 866/152 o výměře 939 m<sup>2</sup> v obci a katastrálním území Libochovany (okr. Litoměřice), určený územním plánem pro stavbu rodinného domu. Prodej formou aukce dle schváleného záměru Obce Libochovany. Libochovany leží v pěkné přírodní lokalitě cca 8 km od Litoměřic, na pravém břehu řeky Labe, která se v těchto místech prořezává masívem Českého středohoří a před Libochovany opouští kaňon

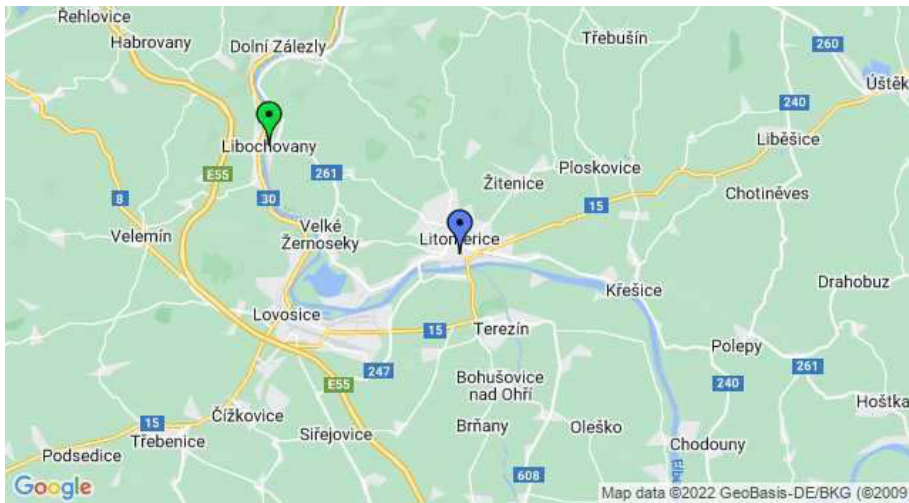
Porta Bohemica (Brána Čech). Nabízený stavební pozemek o výměře 939 m<sup>2</sup> je součástí menší rozvojové zóny určené pro bydlení v rodinných domech, situované ve východní okrajové části obce, v sousedství stávající zástavby rodinných domů a zahrady mateřské školy. V rozvojové zóně je vymezeno celkem 9 pozemků pro stavbu RD (tj. včetně nabízeného pozemku). Obec Libochovany na své náklady zajistí zasíťování pozemků (na pozemky resp. na jejich hranice bude přivedena elektřina a vodovod), vybudování veřejného osvětlení, obslužné komunikace (vč. chodníků, vjezdů, aj.) a dešťové kanalizace. V současné době je již položen vodovod (vč. přípojek k pozemkům), dešťová kanalizace a probíhají práce na vybudování veřejného osvětlení. Rozvody elektřiny – kabelového vedení nn, vč. přípojek do pojistkových skříní na hranice jednotlivých pozemků, by měly být dokončeny nejpozději v květnu 2022 (v závislosti na ČEZ Distribuce a.s.). Odkanalizování staveb na pozemcích rozvojové zóny bude třeba řešit do bezodtokových jímek (do doby vybudování splaškové kanalizace, která v obci dosud není). Maximální zastavitelnost nabízeného pozemku je 30% (vč. veškerých zpevněných ploch, přístřešků, zastřešených i nezastřešených teras, bazénů, zahradních domků a podobných staveb), výška stavby rodinného domu nepřekročí 2 NP při respektování okolní výškové hladiny a charakteru zástavby. Pozemek se prodává formou aukce dle schváleného záměru prodeje pozemků Obce Libochovany. Aukce se koná dne 25.8.2021, začátek aukce v 8:00 hod., konec aukce ve 14:00 hod. Aukční jistota: 20.000 Kč. Vyvolávací cena: 1.408.500 Kč. Minimální příhoz 10.000 Kč. Po předchozí dohodě mohou zájemci nahlédnout do zpracované projektové dokumentace pro rozvojovou zónu (komunikace, vodovod, veřejné osvětlení, aj.).

#### 4. Fotodokumentace





## 5. Mapové zobrazení



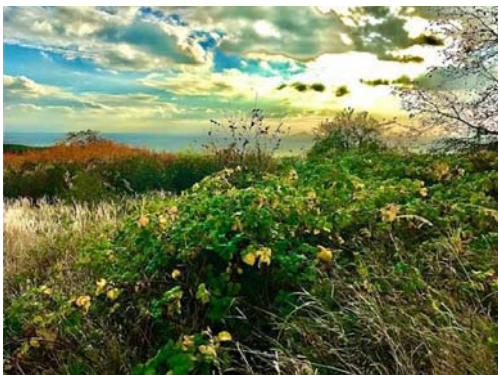
Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

### 1. Identifikace

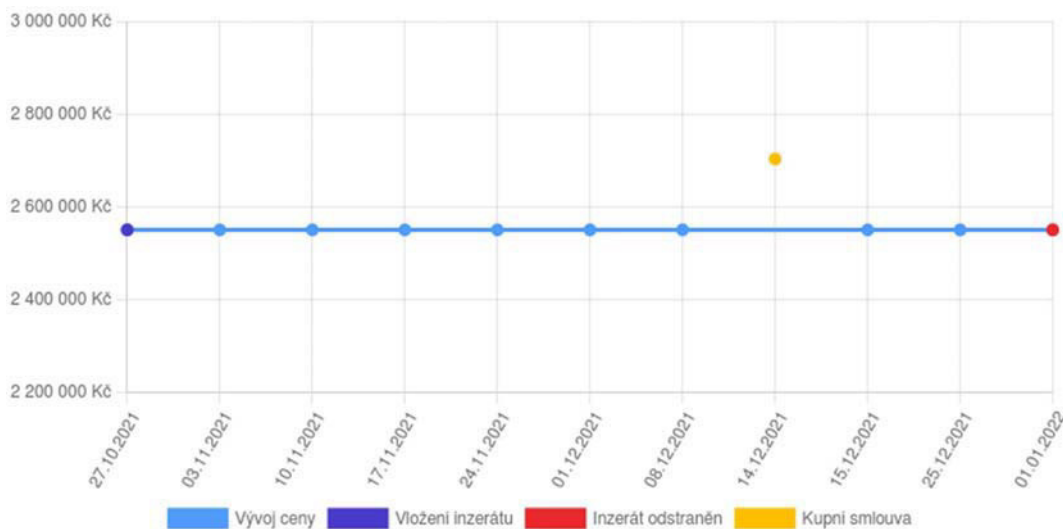


**Prodej, Pozemek, 1500 m<sup>2</sup>, Žitenice, okres Litoměřice**

**Celková cena:** 2.703.000 Kč

**Adresa:** Žitenice, okres Litoměřice

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



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

<b>Adresa</b>	Žitenice, okres Litoměřice	<b>Číslo řízení</b>	V-13022/2021-506
<b>Cena dle kupní smlouvy</b>	2 703 000 Kč	<b>Plocha pozemku (m<sup>2</sup>)</b>	1500
<b>Kupní smlouva podepsaná dne</b>	14.12.2021	<b>Současné využití</b>	pro bydlení

### Slovní popis

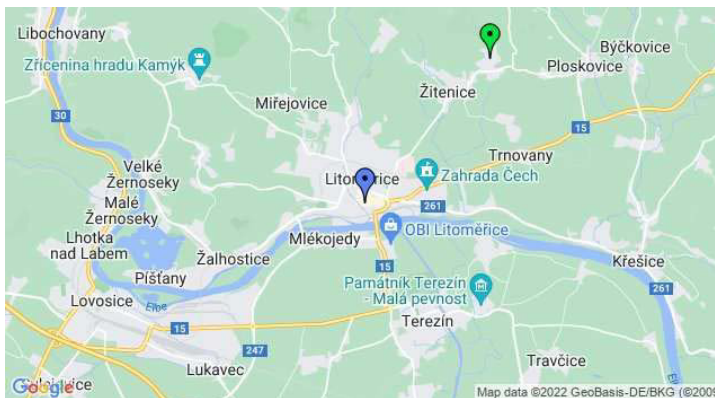
Realitní kancelář RENO Vám v exkluzivním zastoupení majitele nemovitosti zprostředkuje prodej stavebního pozemku v Pohořanech u Litoměřic. Pozemek o výměře 1.500 m<sup>2</sup> s výhledem na labskou kotlinu a České středohoří se nachází v nově vybudované rezidenční lokalitě, v které se již dokončují první rodinné domy. Jedná se o

celodenně prosluněné místo s jen mírným sklonem terénu a s možností připojení se k sítím (voda, kanalizace, elektřina). V docházkové vzdálenosti se nachází les a dále například Křížová hora či vrch Liščin.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

### 1. Identifikace

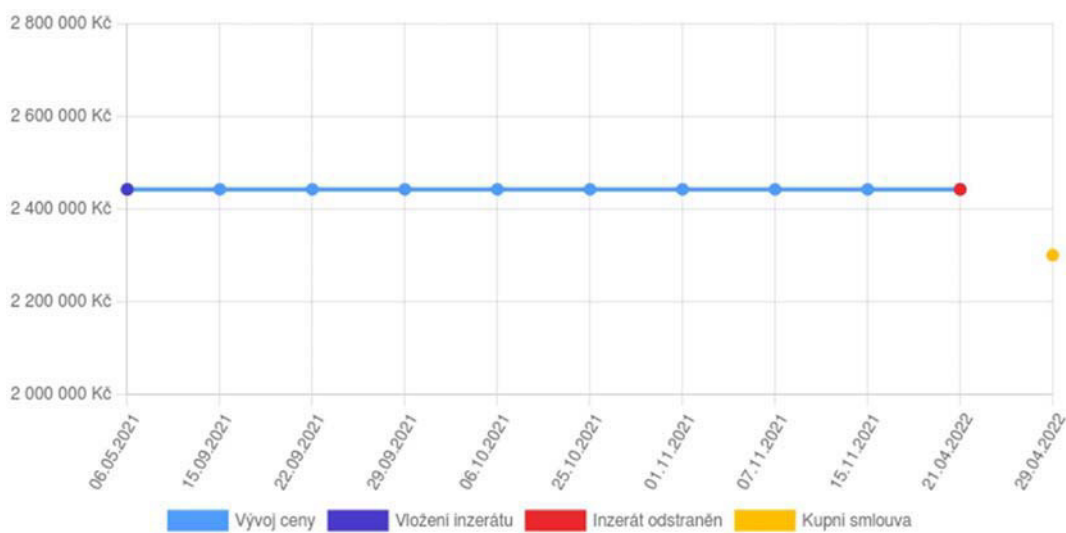


**Prodej, Pozemek, 1628 m<sup>2</sup>, Kréta, Terezín, okres Litoměřice**

**Celková cena:** 2.300.000 Kč

**Adresa:** Kréta, Terezín, okres Litoměřice

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



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

<b>Adresa</b>	Kréta, Terezín, okres Litoměřice	<b>Číslo řízení</b>	V-4586/2022-506
<b>Cena dle kupní smlouvy</b>	2 300 000 Kč	<b>Plocha pozemku (m<sup>2</sup>)</b>	1628
<b>Kupní smlouva podepsaná dne</b>	29.04.2022	<b>Současné využití</b>	pro bydlení

### Slovní popis

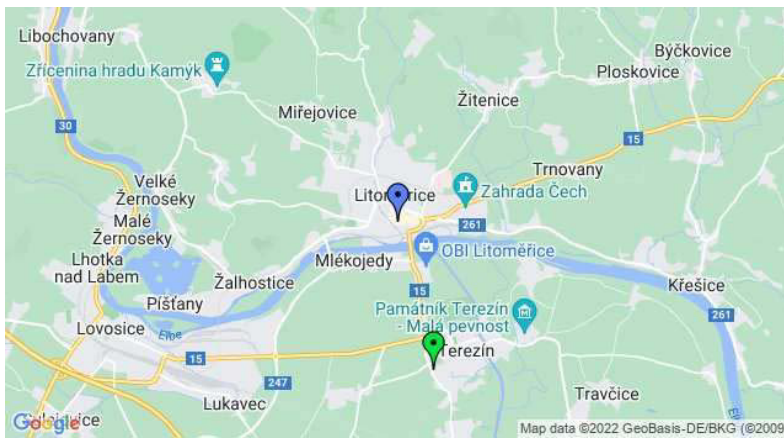
Realitní kancelář RENO Vám v exkluzivním zastoupení majitele nemovitosti zprostředkuje prodej stavební parcely na okraji Terezína. Jedná se o rovinatou parcelu obdélníkového tvaru o výměře 1.628 m<sup>2</sup> na západním okraji města. Pozemek se nachází přímo naproti školce a škole a je přístupný ze slepé ulice. K dispozici je přípojka elektřiny s rozvaděčem. Výhodou této lokality je pohodlný výjezd do Litoměřic, Lovosic, Bohušovic a k dálnici D8.



#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost