

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 012416/2025

Zadavatel znaleckého posudku: Okresní soud v Chomutově
pozůstalost po Jaroslavu Štíbrovi, zemřelém dne
4.6.2017,
Na Příkopech 663 430 01 Chomutov

Číslo jednací: 35 D 697/2017-796

Účel znaleckého posudku: Ocenění nemovitých věcí pro účely pozůstalostního
řízení po Jaroslavu Štíbrovi

Obor, odvětví, specializace: Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady,
specializace nemovitosti

Adresa předmětu ocenění: Náměstí č.p. 24, Údlice, okres Chomutov

Sběr podkladů pro ocenění proveden 13.02.2025
při místním šetření dne:

Zpracováno ke dni: 13.02.2025

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 19 stran textu včetně titulního listu a 11 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 03.03.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Usnesením Okresního soudu v Chomutově ze dne 21.01.2025, č.j. 35 D 697/2017-796, byl prostřednictvím notářky Mgr. Marty Bláhové ustanoven znalec XP invest, s.r.o. k provedení znaleckého posudku, kterým bude oceněn spoluvlastnický podíl o velikosti 1/4 nemovitých věcí, a to pozemku parc. č. st. 101/1 jehož součástí je stavba občanského vybavení č.p. 24, zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 111 pro katastrální území Údlice, obec Údlice, okres Chomutov, včetně příslušenství a součástí.

2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovitých věcí pro účely pozůstalostního řízení po Jaroslavu Štíbrovi, sp. zn. 35 D 697/2017.

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

Zdroje pro vypracování posudku: snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří.

NEMExpress AC - program pro oceňování nemovitostí, zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 237/2020 Sb. kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a další související zákony, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Stavba č.p. 24 (dále také jako "nemovitost")
Adresa předmětu ocenění: Náměstí č.p. 24, Údlice, okres Chomutov
Kraj: Ústecký kraj
Okres: Chomutov
Obec: Údlice
Ulice: Náměstí
Katastrální území: Údlice
Počet obyvatel: 1 322
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 654,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **1 033,00 Kč/m²**

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 13.02.2025. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru ekonomika, ceny a odhady – nemovitosti, Martin Svoboda. Místnímu šetření nebyl nikdo přítomen, notářka do nemovitostí přístup nemá a ani nebyl jinak přístup ze strany objednatele zajištěn. Na základě pokynu objednatele se posudek vyhotovuje bez přístupu na základě dostupných informací. Stavebně technický stav se dovozuje dle vizuálního posouzení stavby, výměra stavby se dovozuje dle plochy zastavené a podlažnosti stavby.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Štíbr Dušan, 17. listopadu 4563, 43004 Chomutov – podíl 1/2

Štíbr Jaroslav, 17. listopadu 4563, 43004 Chomutov – podíl 1/4

Štíbrová Libuše, 17. listopadu 4563, 43004 Chomutov – podíl 1/4

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. st. 101/1 jehož součástí je stavba občanského vybavení č.p. 24, zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 111 pro katastrální území Údlice, obec Údlice, okres Chomutov.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla poskytnuta. Katastrální dokumentace pravděpodobně odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis stavby:

Jedná se o historickou budovu bývalého údlického divadla. Dle dostupných informací zbudovanou v roce 1874. Stavba není památkově chráněna.

Jedná se o dvoupodlažní objekt, v části je pravděpodobně bývalý jednopodlažní divadelní sál, ke stavbě dvoupodlažní přístavba, v zadní části pak další blíže neidentifikované přístavby. Založení pravděpodobně na kamenných pasech, svislé nosné konstrukce zděné z cihelného nebo smíšeného zdiva, přístavby patrně cihelné. Stavba stavebně navazuje na vedlejší bytový objekt. Podsklepení nezjištěno.

Střecha je sedlová, krytina z plechových šablon, klempířské prvky plechové. Fasáda domu vápenocementová se zdobnými prvky. Okna dřevěná jednoduchá nebo zdvojená. Informace o interiérech stavby nebo součástech a vybavení se nepodařilo zjistit, vzhledem ke stavebně technickému stavu se uvažuje vše dožité, podstandard. Podlahová plocha se dle plochy zastavěné a podlažnosti stavby uvažuje okolo 500 m².

Napojení na inženýrské sítě, vytápění a ohřev TUV:

Napojení na IS se nepodařilo zjistit, v přílehlé komunikaci se však nachází veškeré dostupné sítě v obci, na které by bylo možné stavbu napojit.

Stavebně technický stav a vady stavby:

Stavebně technický stav je hodnocen na základě vizuálního posouzení stavby. Na stavebně technický stav zaklopených konstrukcí nebo konstrukcí, jejichž stav nelze bezdemontážní technikou zjistit, je usuzováno nepřímě. Veškeré konstrukční prvky se uvažují dožité, případně v havarijním stavu. Stavebně technický stav objektu lze charakterizovat jako špatný.

Popis pozemku, oplocení a trvalé porosty:

Celková výměra pozemku činí 544 m². Sklon pozemku je rovinatý. Pozemek je oplocený v části zděným plotem. Trvalé porosty - nezjištěno.

Vedlejší stavby, garáže, případně další venkovní úpravy:

Nezjištěno.

Širší vztahy:

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Stavba je situována na náměstí v centru obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy a rodinnými domy se zahradami.

V místě je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a nenachází se zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde pouze zastávka autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré přímo u objektu. Obec se zvýšeným indexem kriminality.

6. Věcná práva, omezení a jiné zápisy na listu vlastnictví

Na listu vlastnictví jsou zapsána níže uvedená omezení vlastnického práva a jiné zápisy, které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění:

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo soudcovské
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
Zástavní právo zákonné

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Štíbr Dušan
Nařízení exekuce - Štíbr Jaroslav
Nařízení exekuce - Štíbrová Libuše
Spojení exekucí ke společnému řízení
Zahájení exekuce - Štíbr Dušan
Zahájení exekuce - Štíbr Jaroslav
Zahájení exekuce - Štíbrová Libuše
Zapsáno do seznamu likvidační podstaty pozůstalosti
Změna výměr obnovou operátu
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Tabulkový popis		
Popis objektu	Typ stavby	obč. vybavenost
	Počet nadzemních podlaží	2
	Podsklepení	nezjištěno
	Dům byl postaven v roce	dle obecně dostupných informací 1874
	Základy	předpoklad kamenné
	Konstrukce	předpoklad kamenná nebo smíšená a cihlová
	Tloušťka obvodové konstrukce	nezjištěno
	Stropy	nezjištěno – předpoklad převážně dřevěné trámové
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	plechová
	Klempířské prvky	plechové
	Vnější omítky	vápenocementové
	Vnitřní omítky	nezjištěno
	Vady domu	dožité či poškozené konstrukční prvky
Popis součástí, vybavení a dalších vlastností	Dispozice	nezjištěno – budova bývalého divadla
	Typ oken	dřevěná zdvojená, dřevěná jednoduchá
	Koupelna(y)	nezjištěno
	Toaleta(y)	nezjištěno
	Vstupní dveře	dřevěné
	Vnitřní dveře	nezjištěno
	Osvětlovací technika	nezjištěno
	Popis místností a rozměry v m ²	Podlahová plocha odhadem 500,00 m ²
	Elektřina	nezjištěno
	Vodovod	nezjištěno
	Svod splašek	nezjištěno
	Plynovod	nezjištěno
	Řešení vytápění	nezjištěno
	Topná tělesa	nezjištěno
	Řešení ohřevu vody	nezjištěno
	Podlahy v domě	nezjištěno
	Popis stavu	špatný

Popis pozemku	Velikost pozemku	544 m ²
	Trvalé porosty	nezjištěno
	Vedlejší stavby	nezjištěno
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	zděný plot v části
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Širší vztahy	Popis okolí	zástavba bytovými a rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	centrum obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení; v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití; nej důležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů; dobré parkovací možnosti přímo u objektu
	Sousedé a kriminalita	obec se zvýšeným indexem kriminality
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	nebyla zjištěna
	Další informace	Na listu vlastnictví jsou zapsána níže uvedená omezení vlastnického práva a jiné zápisy, které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění: dle popisu v textové části

7. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 13.02.2025 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

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

Ve smyslu ust. § 1a vyhlášky č. 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška) v platném znění se určuje obvyklá cena porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

V rámci systému INEM a v datech katastru nemovitostí se nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí, aby byl naplněn postup pro stanovení obvyklé ceny dle § 1a vyhlášky. Ve smyslu ust. § 1b oceňovací vyhlášky se určuje tržní hodnota nemovitých věcí.

Pro určení hodnoty nemovitých věcí je použita metoda přímého porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci BRADÁČ, A. a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016. ISBN 978-80-7204-930-1 (vč. pozdějších vydání).

Ve smyslu ust. § 1c oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění, byla určena cena zjištěná.

D. POSUDEK

Ocenění cenou zjištěnou dle oceňovacího předpisu

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., č. 36/2021 Sb., č. 284/2021 Sb., č. 126/2024 Sb., č. 265/2024 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., č. 434/2023 Sb. a č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,05
2. Vlastnické vztahy: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	IV	-0,02
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,905}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,930}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro školství a zdravotnictví

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,55
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,10
3. Poloha pozemku v obci: Střed obce – centrum obce	I	0,10
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00

5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,10
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,715}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,647}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,665}$$

1. Oceňované nemovitosti

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,930}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,715}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,930 * 1,000 * 0,715 = \mathbf{0,665}$$

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 ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 033,-	0,665		686,95

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 101/1	544	686,95	373 700,80
Stavební pozemek - celkem			544		373 700,80

1.2. Stavba č.p. 24

Nemovitosti nebyly zpřístupněny - obestavěný prostor odhadem dle dostupných měření.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: D. budovy pro společenské a kulturní účely
Svislá nosná konstrukce: zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1261
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
Vrchní stavba	20,50*10,00+6,60*7,50	=	254,50
	8,00*7,50	=	60,00
	14,00*6,50	=	91,00

Zastavěné plochy a výšky podlaží

(Výškou podlaží se dle vyhlášky rozumí výška nad největší zastavěnou plochou)

Podlaží	Zastavěná plocha [m ²]	Konst. výška [m]	Výška podlaží [m]	Součin
Vrchní stavba	254,50	10,70	10,70	2 723,15
	60,00	6,00	10,70	642,00
	91,00	6,00	10,70	973,70
Součet	405,50			4 338,85

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $4\,338,85 / 405,50 = 10,70\text{ m}$
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $405,50 / 1 = 405,50\text{ m}^2$

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
Vrchní stavba	(20,50*10,00+6,60*7,50)*(10,70)	=	2 723,15 m ³
	(8,00*7,50)*(6,00)	=	360,00 m ³
	(14,00*6,50)*(6,00)	=	546,00 m ³
Zastřešení	(1/2)*3,00*10,00*(20,50-7,50/2) +	=	381,75 m ³
	(1/2)*3,00*7,50*(16,60-10,00/2)		
	(14,00*6,50)*3,00/2	=	136,50 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
-------	-----	--------------------

Vrchní stavba	NP	2 723,15 m ³
	NP	360,00 m ³
	NP	546,00 m ³
Zastřešení	Z	381,75 m ³
	Z	136,50 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		4 147,40 m ³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	6,30	100	0,46	2,90
2. Svislé konstrukce	P	17,20	100	0,46	7,91
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,90	100	1,00	5,90
5. Krytiny střech	S	2,80	100	1,00	2,80
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,00	100	1,00	7,00
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,60	100	1,00	3,60
9. Vnitřní obklady keramické	C	2,10	100	0,00	0,00
10. Schody	S	3,30	100	1,00	3,30
11. Dveře	S	3,90	100	1,00	3,90
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	P	5,70	100	0,46	2,62
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	C	5,20	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	1,90	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,40	100	1,00	3,40
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,40	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					67,53
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6753

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 611,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9363
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP) (min. 0.6):	*	0,6000
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,6753
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1110
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 604,22
Plná cena: 4 147,40 m ³ * 2 604,22 Kč/m ³	=	10 800 742,03 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 153 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 153 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 153 / 153 = 100,0 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	1 620 111,30 Kč
*	0,665
=	1 077 374,01 Kč

Stavba č.p. 24 - cena zjištěná

= 1 077 374,01 Kč

1.3. Přípojka vody DN 25 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

1.1.1. Přípojka vody DN 25 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka:

10,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

= 340,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,9000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 3,4810

Základní cena upravená [Kč/m]

= 1 065,19

Plná cena: 10,00 m * 1 065,19 Kč/m

= 10 651,90 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 100 / 100 = 100,0 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	1 597,78 Kč
*	0,665
=	1 062,52 Kč

Přípojka vody DN 25 mm - cena zjištěná

= 1 062,52 Kč

1.4. Přípojka kanalizace DN 150 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

2.1.1. Přípojka kanalizace DN 150 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223
Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 10,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 180,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4420
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	3 655,40
Plná cena: 10,00 m * 3 655,40 Kč/m	=	36 554,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 100 / 100 = 100,0 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$ * 0,150

Nákladová cena stavby CS_N = **5 483,10 Kč**

Koeficient pp * 0,665

Cena stavby CS = **3 646,26 Kč**

Přípojka kanalizace DN 150 mm - cena zjištěná = **3 646,26 Kč**

1.5. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v zemi

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 3.1.1. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v zemi

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2224

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 10,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	140,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1960
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	402,70
Plná cena: 10,00 m * 402,70 Kč/m	=	4 027,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 100 / 100 = 100,0 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$ * 0,150

Nákladová cena stavby CS_N = **604,05 Kč**

Koeficient pp	*	0,665
Cena stavby CS	=	401,69 Kč

Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v zemi - cena zjištěná = 401,69 Kč

1.6. Plot zděný tl. 20 - 30 cm, betonový základ, omítka nebo spárování

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.8. Plot zděný tl. 20 - 30 cm, betonový základ, omítka nebo spárování

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1261

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 6,00 m² pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	1 135,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1110
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	3 177,89
Plná cena: 6,00 m ² * 3 177,89 Kč/m ²	=	19 067,34 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 100 / 100 = 100,0 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	2 860,10 Kč
*	0,665
=	1 901,97 Kč

Plot zděný tl. 20 - 30 cm, betonový základ, omítka nebo spárování = 1 901,97 Kč
- cena zjištěná

Oceňované nemovitosti - rekapitulace

1.1. Pozemky: 373 700,80 Kč

Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Stavba č.p. 24	1 077 374,01 Kč
1.3. Přípojka vody DN 25 mm	1 062,52 Kč
1.4. Přípojka kanalizace DN 150 mm	3 646,26 Kč
1.5. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm ² v zemi	401,69 Kč
1.6. Plot zděný tl. 20 - 30 cm, betonový základ, omítka nebo spárování	1 901,97 Kč

Stavby na pozemku - celkem **+ 1 084 386,45 Kč**

Oceňované nemovitosti - cena zjištěná celkem = 1 458 087,25 Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 458 090,- Kč

Ocenění porovnávací metodou

Metoda přímého porovnání

Metoda přímého porovnání pomocí indexů je založena na principu porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi realizovanými ve srovnatelné 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.

Soubor vybraných vzorků pro porovnání

Náměstí č.p. 24, Údlice, okres Chomutov						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - využití	K6 - ostatní
Oceňovaný objekt	Náměstí č.p. 24, Údlice, okres Chomutov	500 m ²	špatný	544 m ²	bývalé divadlo, pravděpodobně v části byt nebo komerční prostory, vhodné jako sklady apod.	nezjištěné součásti, rizika a případné nesoulady
1	Vejprty, okres Chomutov	320 m ²	před rekonstrukcí	1093 m ²	bytový dům - lepší	-
2	Rvenice, Postoloprty, okres Louny	580 m ²	před rekonstrukcí	2505 m ²	bydlení	-
3	Zlovědice, Krásný Dvůr, okres Louny	450 m ²	započata rekonstrukce	1981 m ²	bydlení nebo jiné	-

Tabulka provedených korekcí

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 využití	K6 ostatní	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání	
1	1 800 000,00 Kč	0.9	1 620 000,00 Kč	0.95	0.9	1.1	1.05	1.03	1.03	1.0476652725	1 546 295,41 Kč	
2	2 600 000,00 Kč	0.9	2 340 000,00 Kč	0.97	1	1.03	1.19	1.03	1.03	1.2613347761	1 855 177,58 Kč	
3	1 950 000,00 Kč	0.9	1 755 000,00 Kč	0.95	0.95	1.15	1.14	1.03	1.03	1.25523300975	1 398 146,79 Kč	
Celkem průměr												1 599 873,00 Kč
Minimum												1 398 146,79 Kč
Maximum												1 855 177,58 Kč
Směrodatná odchylka - s												233 178,52 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s												1 366 694,48 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s												1 833 051,52 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší												
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší												
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).												

Podrobnou analýzou byla určena výše uvedená množina porovnávaných vzorků. Z množiny použitých vzorků nebylo nutné vyloučit žádný vzorek použitý do porovnání.

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách. K2 diferencuje rozdíly ve velikosti objektu. K3 diferencuje případné rozdíly ve stavebně technickém stavu objektu. K4 diferencuje rozdíly ve velikosti pozemku. K5 zohledňuje možnosti využití stavby. K6 ostatní faktory dle textu.

Porovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

$$= 1\,599\,873 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$1\,600\,000 \text{ Kč}$$

E. REKAPITULACE

Výsledek dle oceňovacího předpisu: **1.458.090,- Kč**

Výsledek dle porovnávací metody: **1.600.000,- Kč**

O d ů v o d n ě n í :

Výše provedenými výpočty a na základě použitých metodik byla stanovena hodnota nemovitých věcí, včetně jejich případných součástí a příslušenství.

Zjištěná cena byla stanovena podle oceňovacího předpisu. Porovnávací hodnota byla stanovena na základě provedené analýzy srovnávaných vzorků a následného porovnání se zohledněním charakteru jednotlivých použitých vzorků.

Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se zpravidla určuje na základě výběru z více způsobů oceňování. Při určení tržní hodnoty se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl předmět ocenění obchodován. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se přihlíží k možnosti jeho nejlepšího využití, které je ke dni ocenění množné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

Veškeré atributy a širší souvislosti byly znalcem na základě místní znalosti a odbornosti řádně zkoumány a výsledky má znalec za prokázané.

Znalec provedl kontrolu postupu podle § 52 písm. a) - e) vyhl. č. 503/2020 Sb., v platném znění.

Postup výpočtu hodnoty spoluvlastnického podílu:

Při případném zpeněžování spoluvlastnického podílu je třeba zohlednit nižší tržní atraktivitu v případě takového prodeje, a proto vypočtenou cenu spoluvlastnického podílu následně redukuje o 30 %.

$$1.600.000 \cdot 1/4 = 400.000 - 30 \% = \underline{280.000 \text{ Kč}}$$

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Usnesením Okresního soudu v Chomutově ze dne 21.01.2025, č.j. 35 D 697/2017-796, byl prostřednictvím notářky Mgr. Marty Bláhové ustanoven znalec XP invest, s.r.o. k provedení znaleckého posudku, kterým bude oceněn spoluvlastnický podíl o velikosti 1/4 nemovitých věcí, a to pozemku parc. č. st. 101/1 jehož součástí je stavba občanského vybavení č.p. 24, zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 111 pro katastrální území Údlice, obec Údlice, okres Chomutov, včetně příslušenství a součástí.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí se tržní hodnota spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 oceňovaných nemovitých věcí v daném místě a čase určuje po zaokrouhlení částkou ve výši

280.000,- Kč

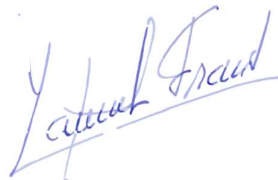
Slovy: Dvěštosmdesáttisíc Kč

V y p r a c o v a l :

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář
v oboru ekonomika, ceny a odhady – nemovitosti

Martin Svoboda, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 03.03.2025



.....
Martin Svoboda

Martin Málek

František Kořínek

O s t a t n í ú d a j e :

- Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.
- Za zpracování znaleckého posudku účtována finanční odměna dle vyhlášky 504/2020 Sb. v platném znění.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 012416/2025.

H. SEZNAM PŘÍLOH

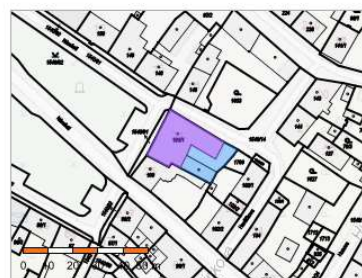
Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,
Katastrální mapa,
Situační mapa,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 101/1
Obec:	Údlice [563382]
Katastrální území:	Údlice [772615]
Číslo LV:	111
Výměra [m ²]:	544
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Údlice [172618] ; č. p. 24; stavba občanského vybavení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 101/1
Stavební objekt:	č. p. 24
Ulice:	Náměstí
Adresní místa:	Náměstí č. p. 24

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Štibr Dušan, 17. listopadu 4563, 43004 Chomutov	1/2
Štibr Jaroslav, 17. listopadu 4563, 43004 Chomutov	1/4
Štíbrová Libuše, 17. listopadu 4563, 43004 Chomutov	1/4

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo soudcovské
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
Zástavní právo zákonné

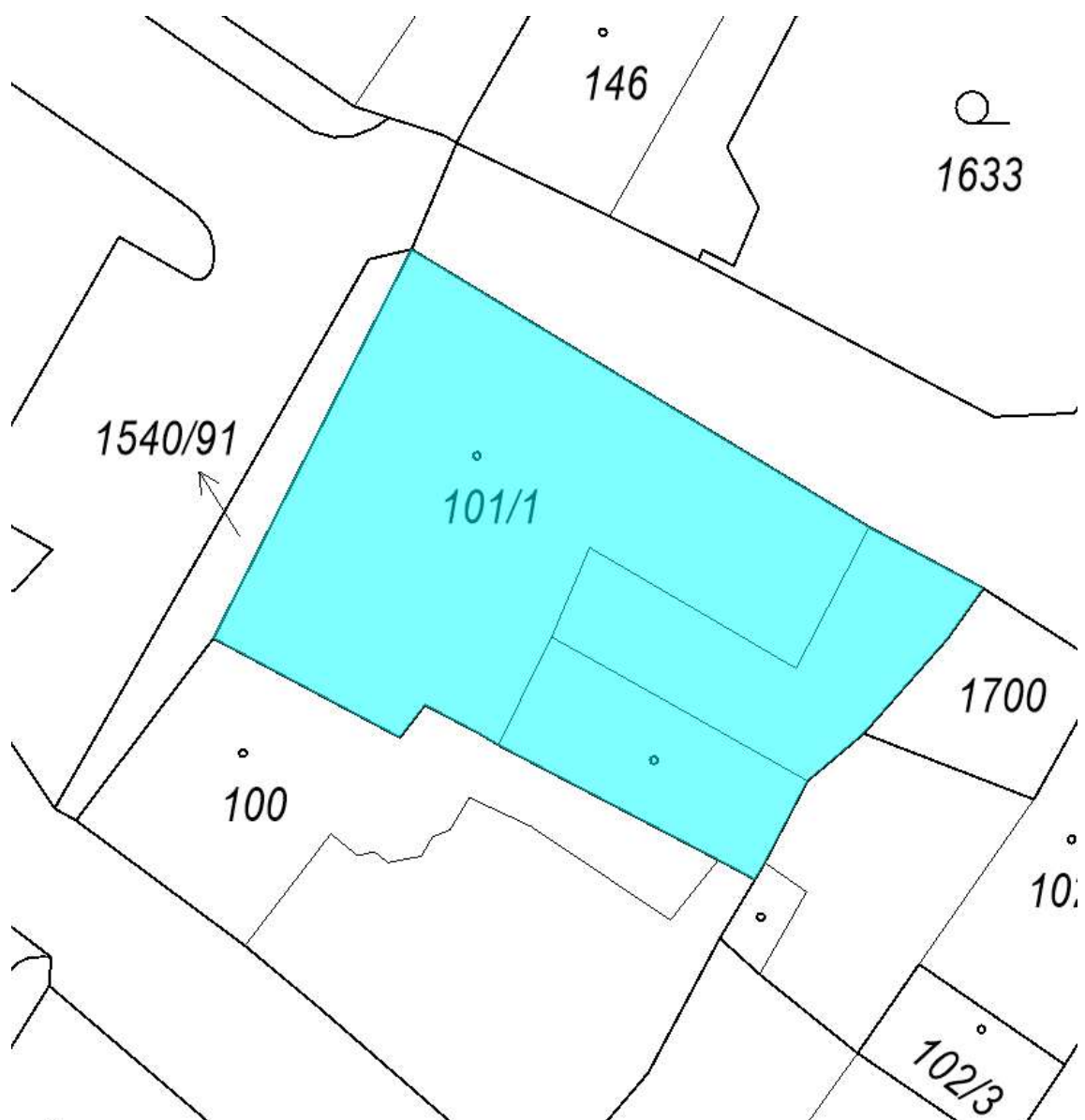
Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Štíbr Dušan
Nařízení exekuce - Štíbr Jaroslav
Nařízení exekuce - Štíbrová Libuše
Spojení exekucí ke společnému řízení
Zahájení exekuce - Štíbr Dušan
Zahájení exekuce - Štíbr Jaroslav
Zahájení exekuce - Štíbrová Libuše
Zapsáno do seznamu likvidační podstaty pozůstalosti
Změna výměr obnovou operátu
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

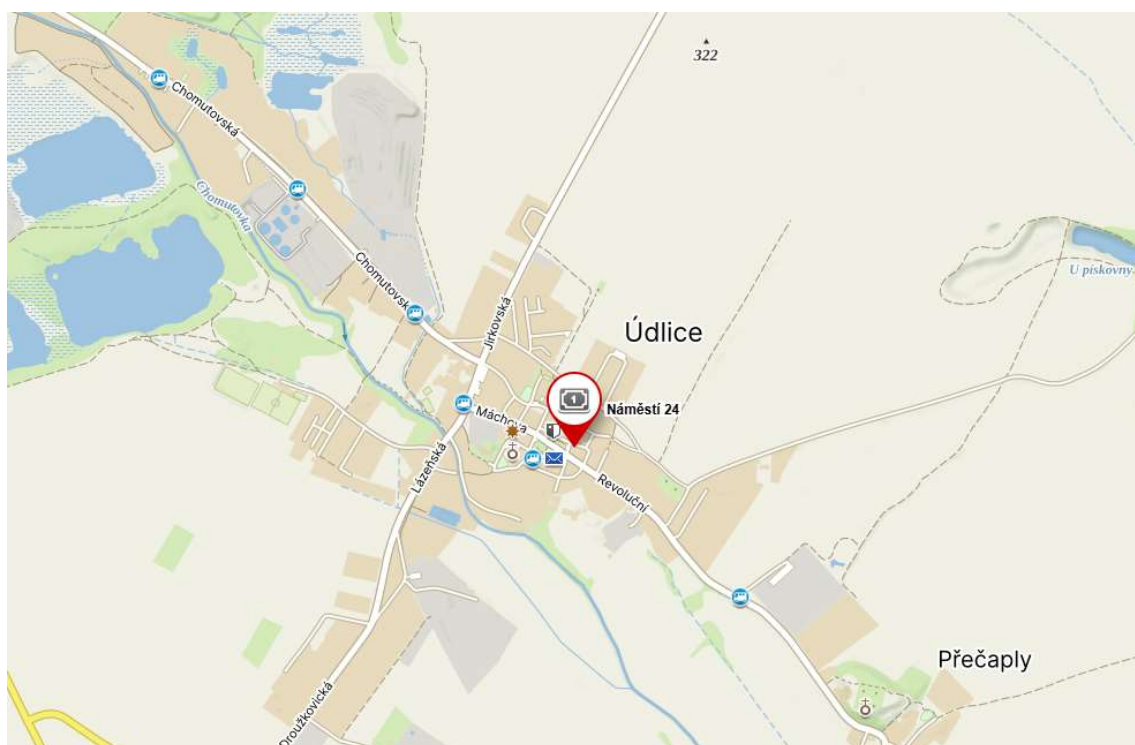
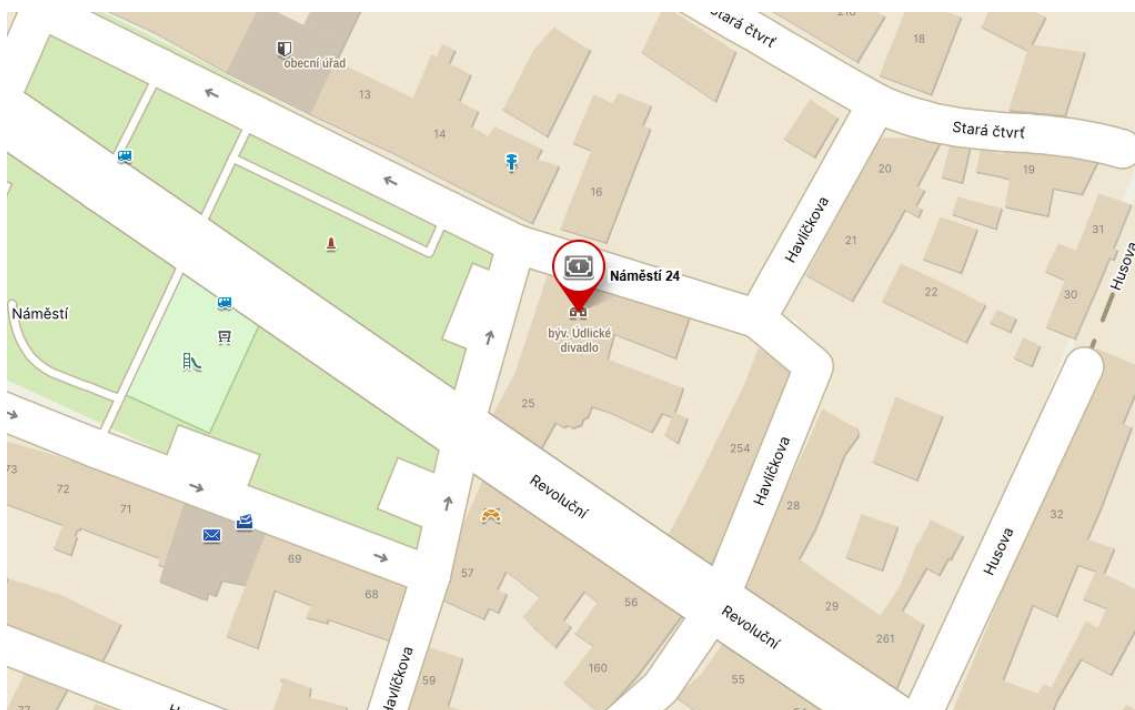
📌 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

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

Katastrální mapa



Situační mapa



Fotodokumentace předmětu ocenění



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

Lokalita	Vejprty, okres Chomutov	Cena	1 800 000 Kč
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace, Jímka
Počet nadzemních podlaží domu	3	Elektřina	230V
Stav	Před rekonstrukcí	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	1 093 m ²	Podlahová plocha	320 m ²
Vytápění	Ústřední vytápění, Krbová vložka	Podlaží bytu	1
Typ objektu	Patrový		

Nabízíme k prodeji bytový dům ke kompletní rekonstrukci v ulici Antonína Dvořáka ve Vejprtech, který je vhodný jako investiční příležitost a k vybudování několika bytových jednotek. V přízemí domu je garáž, chodba a čtyři prostorné místnosti vhodné jako dílny, nebo další prostor k bydlení. V prvním patře domu jsou tři bytové jednotky o dispozici 2+1 bez kuchyně a koupelny a tři komory. Ve druhém patře domu máme sedm průchozích pokojů a prostornou chodbu. V domě jsou nová plastová okna a vchodové dveře. Rozvody elektřiny i vody jsou v původním stavu. Výhodou je možnost připojení na veřejnou kanalizaci. K domu náleží zahrada o výměře 894 m², která může sloužit jako zázemí pro nájemníky domu a nebo majitele. Půdní prostory jsou také k rekonstrukci. Veškerá občanská vybavenost je ve městě. Pro více informací volejte makléře.

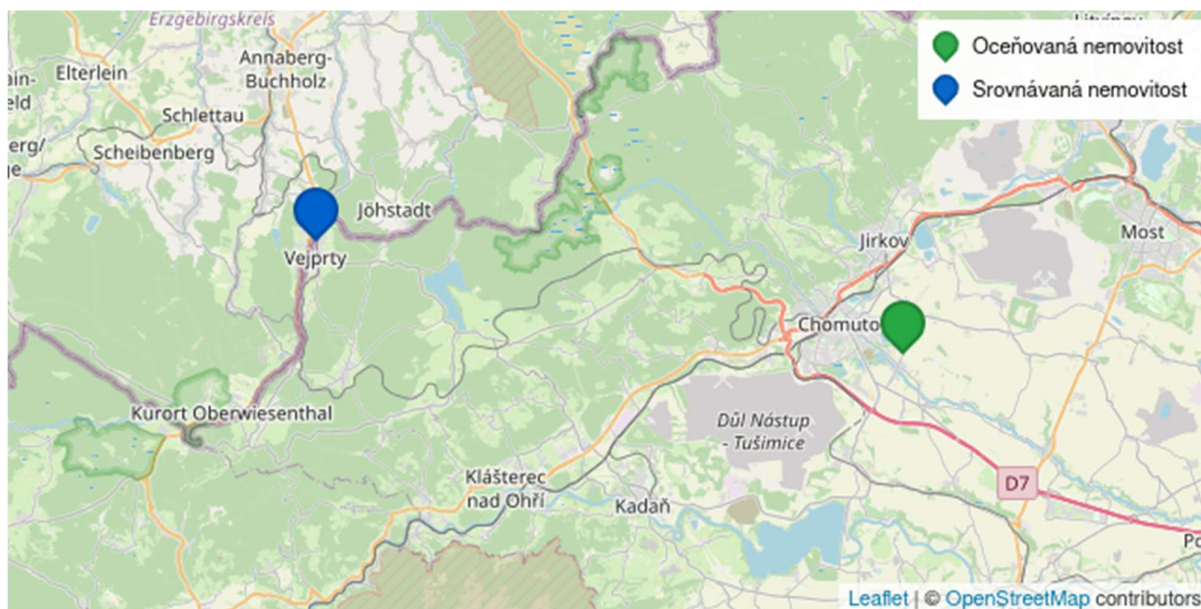
2. Fotodokumentace



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)

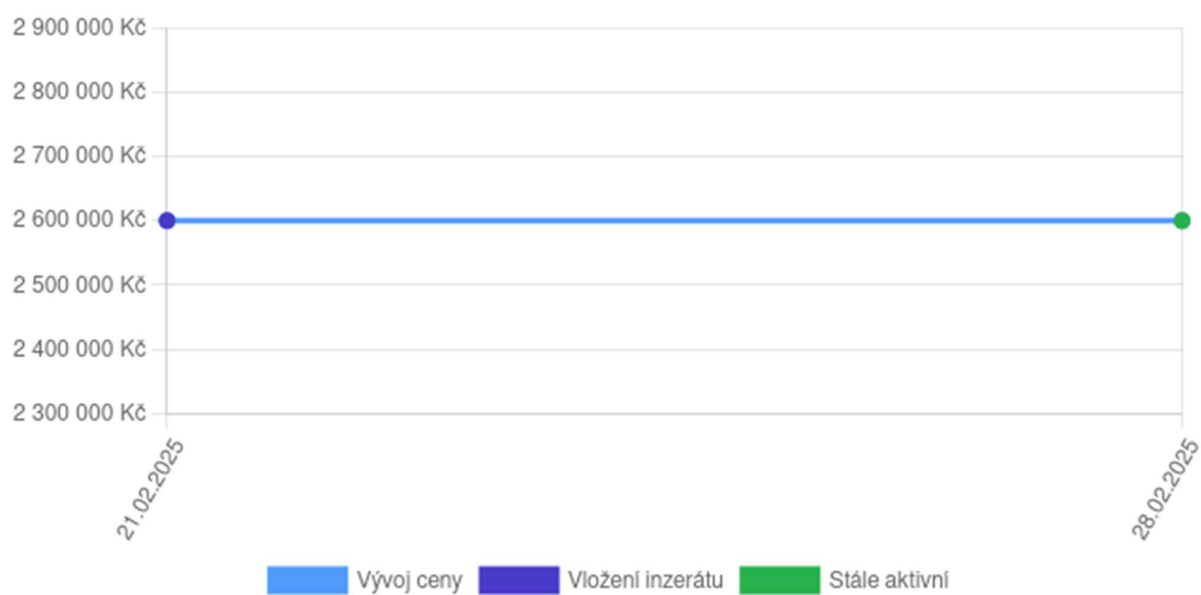
Lokalita	Rvenice, Postoloprty, okres Louny	Cena	2 600 000 Kč
Vybaveno	Ano	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ne	Stav	Před rekonstrukcí
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	2 505 m ²
Užitná plocha	580 m ²	Typ objektu	Patrový

Prodej prvorepublikové vily na zastavěné ploše 289 m² a užitné ploše cca 600 m², která se nachází v klidné obci Rvenice, okres Louny. Vila je neobývaná, vhodná k celkové rekonstrukci podle Vašich představ. Stavba netrpí vlhkostí, je připojena na elektrickou síť, má vlastní jímku odpadů. Prodávají se přilehlé pozemky o celkové výměře 2.505 m², z pozemku je krásný výhled nad říčku Chomutovku, vila není v záplavovém území, není památkově chráněná. Stojí na rovném pozemku s výhledem. Hodí se na zbudování rodinného sídla, vícegeneračního bydlení, k vytvoření několika bytů či penzionu. Může také sloužit jako sídlo firmy. Obec Rvenice leží kousek od městečka Postoloprty, kde se nachází veškerá občanská vybavenost, dálnice D7 je dobře dostupná, cesta do Prahy trvá cca 45 minut. Pro více informací jsem k dispozici na mailu či telefonu.

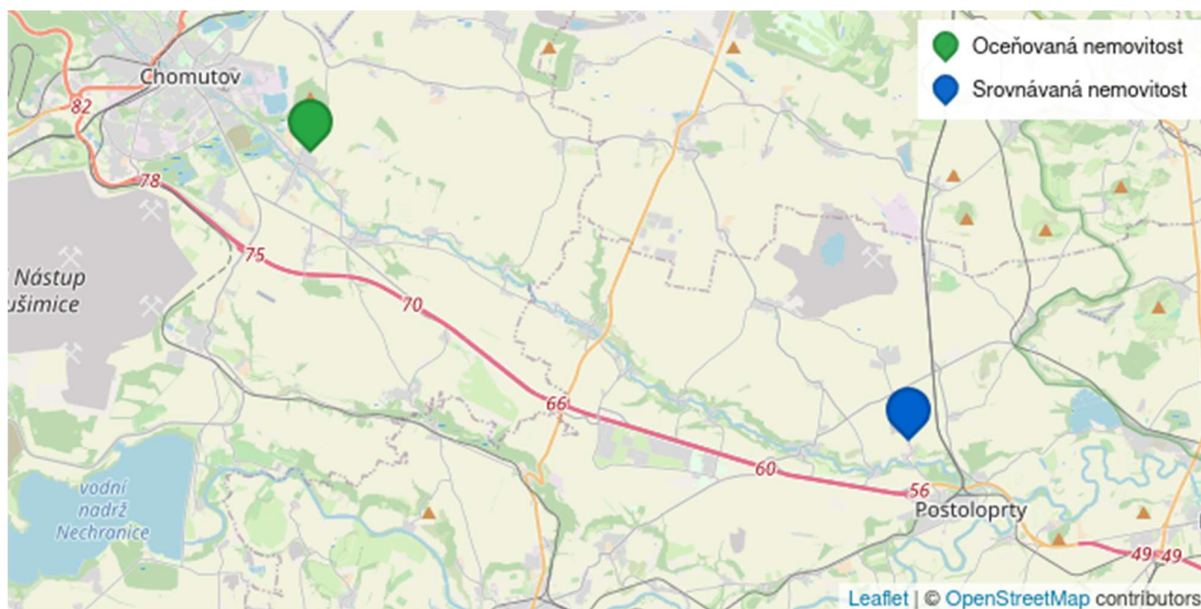
2. Fotodokumentace



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)

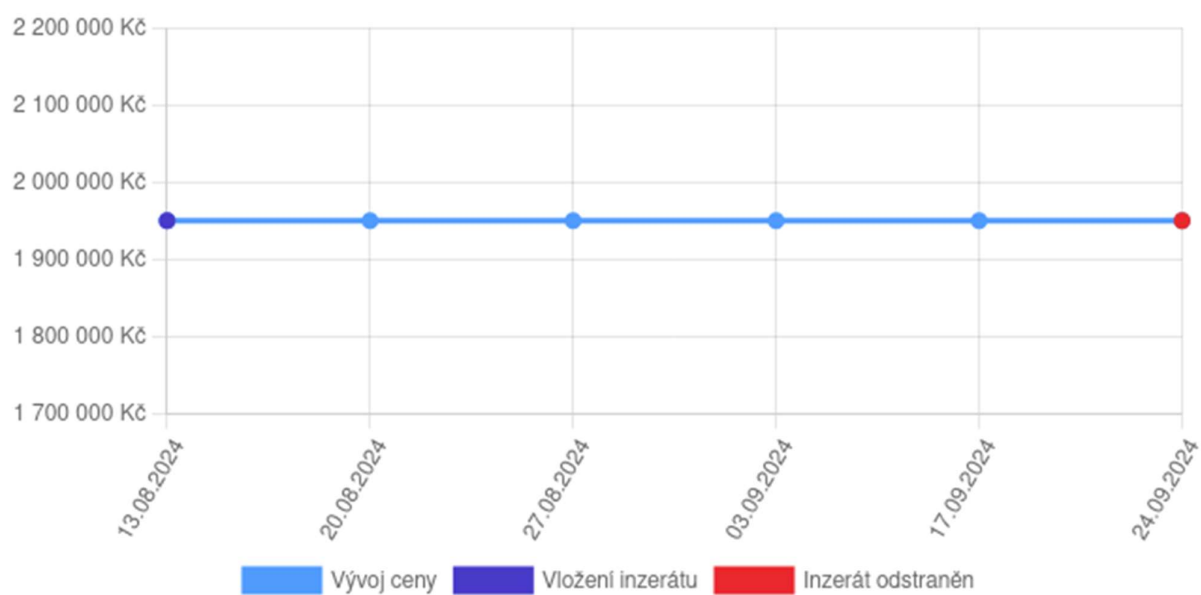
Lokalita	Zlovědice, Krásný Dvůr, okres Louny	Cena	1 950 000 Kč
Voda	Připojení ke studni	Garáž	Ano
Parkovací místo	Ano	Počet nadzemních podlaží domu	2
Elektřina	230V a 400V, 230V	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	1 981 m ²	Užitná plocha	450 m ²
Vytápění	Kotel na tuhá paliva	Poloha nemovitosti	Okraj obce
Příjezdová cesta	Asfaltová	Dostupnost dopravy	Silnice, Vlaková
Typ objektu	Patrový		

Nabízíme ke koupi víceúčelový objekt v obci Krásný Dvůr – Zlovědice v okrese Louny, se započatou rekonstrukcí, vhodný po přestavbě např. k bydlení spojeném s podnikáním, k vybudování bytového fondu s jeho následným rozprodejem apod. Jedná se o zděnou prvorepublikovou budovu. Tento víceúčelový objekt s celkovou užitnou plochou cca 500 m² ve dvou podlažích a volnou půdou se nalézá na pozemku o výměře 2.301 m², z toho zastavěná plocha domem činí 320 m². Celý areál je dobře přístupný, oplocen vč. nových vjezdových vrat a je situován na okraji obce. V budově byla vyměněna všechna okna za nová plastová vč. vstupních dveří a byla započata rekonstrukce interiéru, výměna elektroinstalace, stoupaček atd. Budova má dvojce vjezdová vrata do velké haly o výměře 8x10 m, vrata jsou stahovací na dálkové ovládání. Objekt nabízí různorodé využití, v přízemí a v 1. patře k dispozici dva velké byty 3+kk, v 1.p. dále příprava na ubytovací kapacity příp. malometrážní byty. Střešní krytina pálené tašky, které jsou již na hranici životnosti a bude nutné provést výměnu, totéž se týká části krovů. Vzhledem k nižší pochozí výšce ve druhém podlaží se nabízí možnost provést zvýšení pozednic a získat další půdní prostory k vestavbě. Na pozemku se nachází studna, odkanalizování nutno řešit vybudováním septiku nebo zřízením ČOV.

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

