

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 7041-46-22

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Spoluvlastnický podíl ve výši id. 1/2 (dlužník Jana Rungová) na rodinném domě č.p. 132 včetně příslušenství, který je součástí pozemku parc.č. st. 30 a pozemek parc.č. st. 30, vše zapsáno na LV č. 407, k.ú. Žitenice, obec Žitenice, okres Litoměřice.

<b>Znalec:</b>	<b>Ing. Milan Kroupa</b>
Adresa:	Stupno 227, 338 24 Břasy

<b>Zadavatel:</b>	<b>JUDr. Věra Sedloňová Ph.D.</b>
Adresa:	Sudoměřská 46, 130 00 Praha 3

**OBVYKLÁ CENA spoluvl. podílu 1/2**

**2 540 000 Kč**

**Počet stran:** 10 a 4 přílohy

**Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 09.03.2022

**Vyhotoveno:** V Praze 17.03.2022

## 1. ZADÁNÍ

### 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Vypracovat znalecký posudek se stanovením ceny obvyklé v místě čase nemovitých věcí - spoluvlastnický podíl ve výši id. 1/2 (dlužník Jana Rungová) na rodinném domě č.p. 132 včetně příslušenství, který je součástí pozemku parc.č. st. 30 a pozemek parc.č. st. 30, vše zapsáno na LV č. 407, k.ú. Žitenice, obec Žitenice, okres Litoměřice, Ústecký kraj.

### 1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení ceny obvyklé pro účely prodeje formou elektronické aukce.

### 1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Objednatel posudku (navrhovatel) prohlašuje, že na předmětu ocenění (aukce) jsou tyto konkrétní závady dle §12 Realitního zákona:

Zákonné předkupní právo spoluvlastníka platné do 26.5.2022 z titulu Usnesení soudu o dědictví Okresního soudu v Litoměřicích 35 D-913/2021-50 ze dne 26.11.2021. Právní moc 26.11.2021. Na předmětu dražby nevážnou žádná práva ani závazky, které by podstatným způsobem ovlivňovaly jeho hodnotu.

Znalci nebyla předložena žádná nájemní smlouva a nebyly sděleny ani žádné informace, že by rodinný dům byl pronajatý. Z tohoto důvodu je ocenění zpracováno za předpokladu nezatížení oceňovaného rodinného domu nájemním vztahem, zejména nájemním vztahem sjednaným za nevýhodných podmínek.

### 1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 09.03.2022 za přítomnosti paní Topnikové - spoluvlastníka.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec vychází zejména z informací poskytnutých objednavatelem posudku, z poskytnutých podkladů, z informací získaných od vlastníka při místním šetření a dále dohledává zdroje týkající se předmětu ocenění na internetových stránkách.

### 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Objednavatelem posudku byly poskytnuty následující podklady:

- výpis z katastru nemovitostí LV č. 407, k.ú. Žitenice, obec Žitenice, okres Litoměřice ze dne 13.12.2021

Znalec dále zajistil podklady a použil informace z níže uvedených internetových webových stránek a zajistil či využil tyto podklady:

- snímek katastrální mapy pro k.ú. Žitenice, obec Žitenice, okres Litoměřice pořízený dálkovým nahlížením do KN
- Územní plán obce Žitenice
- informace a skutečnosti zjištěné z dálkového nahlížení do KN a z leteckých snímků
- informace a skutečnosti zjištěné od objednavatele posudku

- informace a skutečnosti zjištěné od vlastníka při místním šetření
- portál pro přístup do katastru nemovitostí (www.cuzk.cz)
- portál Českého statistického úřadu (www.czso.cz)
- www.stavebnistandardy.cz
- internetové stránky měst a obcí
- www.mistopisy.cz
- mapové servery (www.mapy.cz a www.google.cz/maps)
- nabídky na prodej nemovitostí z realitních serverů
- fotografie pořízené při místním šetření

### 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Veškeré informace o předmětu ocenění byly převzaty od objednatele posudku, od vlastníka nemovité věci a z veřejně dostupných zdrojů. Znalec neprováděl žádná další šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti předložených podkladů. Za přesnost údajů a informací, ze kterých znalec při ocenění vycházel, nepřebírá odpovědnost a předpokládá jejich pravdivost a úplnost.

### 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

**Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.**

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku 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 kalámit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

V zákonu o oceňování majetku je tato cena nazvána cenou obvyklou. Zjištění obvyklé ceny oceňovaného majetku vychází obvykle z následujících metod:

- Metoda zjištění věcné hodnoty (minulost)
- Metoda porovnávací (současnost)
- Metoda výnosová (budoucnost)

**Metoda porovnávací:** je založena na porovnání nemovitosti na základě srovnání s jinými nemovitostmi obdobného charakteru a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami při zohlednění různých aspektů jednotlivých nemovitostí.

Vzhledem k tomu, že je dostatečný počet nabídky prodeje rodinných domů srovnatelných parametrů v lokalitě obce Žitenice a okolí na realitních serverech, byla porovnávací metoda použita jako jediná metoda - nejvíce objektivní pro odhad aktuální tržní hodnoty.

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Znalec při výběru zdrojů dat postupoval tak, že hledal zdroje týkající se předmětu posudku, které jsou uvedeny v kapitole 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis.

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Ocenění nemovitosti je provedeno porovnávací metodou, která je založena na porovnání nemovitosti na základě srovnání s jinými nemovitostmi obdobného charakteru a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami při zohlednění různých aspektů a parametrů jednotlivých nemovitostí.

Pro výpočet porovnávací hodnoty byly použity nabídkové ceny porovnatelných nemovitostí, zjištěné vstupní ceny byly upraveny koeficientem redukce. Porovnání bylo provedeno pomocí indexu odlišnosti I, který vyjadřuje vliv více vlastností na rozdíl v ceně. Index odlišnosti tvoří součin koeficientů K, které zohledňují hlavní kritéria posuzované u daného typu nemovitosti. V případě, že oceňovaná nemovitost je v daném kritériu lepší než nemovitost porovnávaná, je výše koeficientu < 1, v případě, že oceňovaná nemovitost je horší, je hodnota koeficientu > 1. Cena po srovnání nemovitosti je vypočtena z ceny po redukcii dělená indexem odlišnosti.

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Ústecký, okres Litoměřice, obec Žitenice, k.ú. Žitenice  
Adresa nemovité věci: Litoměřická 132, 411 41 Žitenice

#### Vlastnické a evidenční údaje

Dle listu vlastnictví č. 407, k.ú. Žitenice, obec Žitenice, okres Litoměřice ze dne 13.12.2021

#### oddíl A vlastník, jiný oprávněný:

Vlastnické právo

Rungová Jana, Barákova 413/58, Božkov, 326 00 Plzeň, podíl 1/2

Topinková Simona, Litoměřická 132, 411 41 Žitenice, podíl 1/2

#### oddíl B - nemovitosti:

POZEMKY

- pozemek parc.č. st. 30 o výměře 216 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří

součástí je stavba: rodinný dům Žitenice č.p. 132 stojící na pozemku parc.č. st. 30

#### oddíl B1 - věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B:

Bez zápisu

#### oddíl C - věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů:

Bez zápisu

#### oddíl D - poznámky a další obdobné údaje:

Bez zápisu

#### Plomby a upozornění:

Bez zápisu

#### Dokumentace a skutečnost

Při ocenění bylo vycházeno z dostupných informací o stavu objektu při prohlídce s umožněním vstupu do objektu. Současně byl posouzen stavebně technický stav jednotlivých konstrukčních prvků, jejich předpokládaná další životnost a stupeň opotřebení. Výměry jednotlivých místností byly zaměřeny laserovým měřidlem.

## Místopis

Žitenice leží na jižním úpatí CHKO České středohoří 3 km severovýchodně od města Litoměřice v nadmořské výšce od 210 do 270 m. Součástí Žitenic jsou Pohořany a Skalice. Díky teplému podnebí se tu daří ovocným stromům a také vinné révě, oblast je známa jako místo ovocnářství a to i díky tomu, že 2 km jižně od Žitenic se koná výstava Zahrada Čech. V obci je vybudovaná kanalizace, vodovod i plynovod. Naleznete zde školu, poštu, zdravotnické zařízení, veřejnou knihovnu, kulturní zařízení, obchod a hospodu. Kompletní občanská vybavenost se nachází v Litoměřicích. Dopravní obslužnost je zajištěna autobusy.

## Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je koncový řadový rodinný dům č.p. 132 včetně příslušenství a dvorkem. Vše na vlastním pozemku o celkové výměře 261 m<sup>2</sup>. Příslušenství tvoří přípojky inženýrských sítí vodovod, kanalizace, elektro, plyn (ukončen na domě v HUP), oplocení, vrata, vrátka, zpevněné plochy.

Dům se nachází v centrální části obce Žitenice, v ulici Litoměřická. Dům je částečně podsklepený, půdorysu tvaru písmene „L“ se 2 NP a lodžii. Dle poskytnutých informací je dům starý více jak 100 roků. Průběžně byl opravován a modernizován. Dům je napojen na vodovod, kanalizaci a elektro. Plyn ukončen na domě v HUP, plynoměr není instalován. Okolí tvoří zastavba rodinných domů a objektů občanské vybavenosti. Parkování u domu není možné, příjezd vozidlem na vlastní pozemek (dvorek) je přes pozemek jiného vlastníka a není nijak právně ošetřen (např. věcným břemenem). Dopravní dostupnost je zajištěna autobusy, stanice autobusu příměstské dopravy je přímo u domu.

Dle platného územního plánu obce Žitenice se pozemek nachází zastavěném území ve funkčním využití BV – plochy bydlení v rodinných domech - vesnické.

Přístup k oceňovaným nemovitým věcem je z ulice Litoměřická, pozemek parc.č. 1519/1, který je ve vlastnictví Ústeckého kraje a dále přes pozemek parc.č. 1507/1, který je ve vlastnictví obce Žitenice.

## 3.4. Obsah

### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 132 vč. příslušenství a pozemků

## 4. ZNALECKÝ POSUDEK

### 4.1. Ocenění

#### 1. Porovnávací hodnota

##### 1.1. Rodinný dům č.p. 132 vč. příslušenství a pozemků

Předmětem ocenění je rohový řadový částečně podsklepený rodinný dům s příslušenstvím, který má 2 NP, vše na vlastním pozemku o celkové výměře 216 m<sup>2</sup>.

Základy zřejmě kamenné bez izolace proti zemní vlhkosti, sklepní místnosti jsou značně vlhké a dle vyjádření vlastníka jsou téměř nevyužitelné, vše hned začíná hnit. Vrchní stavba je zděná, smíšené zdivo, cihly a kameny, Z vnějšku domu je vidět, že dům byl podříznutý a byla provedena izolace proti zemní vlhkosti nadzemní části domu. Střeška sedlová, krov dřevěný vázaný, střešní krytina

skládaná, pálené tašky, bleskosvod není osazen. Klempířské prvky z pozinkovaného plechu, vnitřní omítky hladké štukové, vnější fasáda vápenná hladká, na mnoha místech poškozená. Okna dřevěná zdvojená, dveře náplňové v ocelových zárubních. Povrchy podlah PVC, koberce a keramická dlažba. V kuchyních kuchyňská linka vč sporáku na Pb. Vytápění ústřední kotlem na tuhá paliva, pro ohřev TUV el. bojler.

Dům je připojen na IS - vodovod, kanalizace, elektro. Plyn ukončen na domě v HUP, není plynoměr.

Původní objekt je starý více jak 100 roků. V průběhu let byl udržován a částečně modernizován. V roce 2020 nová střešní krytina včetně svodů. Před 5 roky nové rozvody vody a kanalizace, nová koupelna a PV podlahy.

Stavebně technický stav domu dobrý, vnitřní obytné prostory jsou v dobrém stavu. Sklepy, kotelna, sklad paliv a z vnějšku přístupné sklady jsou ve zhoršeném stavu.

Dispozice, výměry zjištěny a zaměřeny laserovým měřidlem při místním šetření:

název místnosti	plocha v m2	koef využití	plocha přepočtená v m2
<b>1.PP</b>			
sklep	12,70	0,25	3,18
sklep	3,90	0,25	0,98
<b>1.NP</b>			
zádveří, chodba, schodiště	8,02	1	8,02
kuchyně	21,55	1	21,55
pokoj	14,60	1	14,60
sklad paliva (původně garáž)	14,70	0,5	7,35
sklad	6,95	1	6,95
kotelna	10,65	0,5	5,33
sklad	2,93	0,5	1,47
sklad	1,83	0,5	0,92
<b>2.NP</b>			
chodba	12,55	1	12,55
pokoj	23,56	1	23,56
koupelna	4,90	1	4,90
WC	1,30	1	1,30
kuchyně	19,40	1	19,40
pokoj	25,60	1	25,60
pokoj	23,80	1	23,80
<b>Užitná plocha celkem</b>	<b>208,94</b>	0	
<b>Obytná plocha přepočtená celkem</b>			<b>181,44</b>

Započítatelná užitná plocha je vypočtena z užitné plochy místností, s redukovanou místností sklepů, kotelny, skladu paliv a z venku přístupných skladů.

## Ocenění porovnáním

Odhad ceny obvyklé byl proveden nepřímým porovnáním nabídkových cen prodeje rodinných domů srovnatelných parametrů vybraných z nabídek realitních serverů v lokalitě obce Žitenice a okolní v okrese Litoměřice. Posouzením parametrů vztažených k oceňovanému objektu, byla vypočtena výsledná jednotková porovnávací cena předmětu ocenění, ve které se promítá kladně velmi dobrý stav, připojení na E, V, K, garáž a kůlna. Záporně přístup přes pozemky jiného vlastníka není právně ošetřen, zcela minimální občanská vybavenost v obci.

Charakteristika oceňovaného objektu a srovnávacích objektů

název	nabídková prodejní cena v Kč	užitná plocha v m <sup>2</sup>	jednotková nabídková cena v Kč/m <sup>2</sup>	umístění	pozemek	parkování	rekonst.	stav	vlastnosti, vybavení,	provize RK v ceně
<b>RD Litoměřická č.p. 132, Žitenice, okres Litoměřice</b>		<b>181,44</b>		<b>v obci</b>	<b>216</b>	<b>dále od domu</b>	<b>částečná vnitřních prostor</b>	<b>dobrý</b>	<b>IS-V,K,E</b>	<b>4 pokoje, 2x kuchyně, ÚT kotlem na tuhá paliva, poškozené vnější omítky, vlhké sklepy</b>
Srovnávací objekty										
Mrázova, Litoměřice	10 400 000	180	57 778	ve městě	216	na ulici	neuvedeno	dobrý	IS-V,K,E,P	ŘRD s dvorkem, plastová okna, ÚT plynové, karma, 1+kk, 2x 2+1, terasa ANO
Štursova, Litoměřice	10 498 000	160	65 613	ve městě	400	garáž	částečná	dobrý	IS-V,K,E,P	ŘRD, 2x 2+1, dílna, zahrada, garáže, ÚT plynové ANO
Škrétova, Litoměřice	9 700 000	450	21 556	okraj města	825	garáž	neuvedeno	velmi dobrý	IS-V,K,E,P	RD 5+1, 1PP a 2 NP, garáž pro 2 auta, kotelna, vinotéka, terasa, zahradní domek, ÚT plynové ANO
Litoměřice Předměstí	6 150 000	240	25 625	okraj města	485	u domu	neuvedeno	dobrý	IS-V,K,E,P	RD v původním udržovaném stavu, 2x 3+1, ÚT plynové, krbová kamna, bojler, špaletová okna ANO

Oceňovaný objekt

**RD Litoměřická č.p. 132, Žitenice, okres Litoměřice**

Srovnávací objekty

název	požadovaná jednotková cena v Kč/m <sup>2</sup>	koef. redukce	požadovaná jednotková cena po redukcí Kč	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	l	cena po srovnání s objektem
Mrázova, Litoměřice	57 778	0,95	54 889	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,05	1,05	1,22	45 157
Štursova, Litoměřice	65 613	0,95	62 332	1,05	1,00	1,05	1,05	1,00	1,00	1,05	1,05	1,28	48 839
Škrétova, Litoměřice	21 556	0,95	20 478	1,05	0,95	1,05	1,18	1,00	1,00	1,05	1,00	1,30	15 780
Litoměřice Předměstí	25 625	0,95	24 344	1,05	0,98	1,00	1,08	0,95	1,00	1,05	1,00	1,11	21 960
celkem Kč													131 736
<b>průměr v Kč</b>													<b>32 934</b>
max Kč													48 839
min Kč													15 780

koeficient redukce - snížení inzerované ceny o provizi realitní kanceláře a reálnost prodejní ceny

- K1 koeficient úpravy na polohu objektu a umístění
  - K2 koeficient úpravy na velikost užité plochy
  - K3 koeficient úpravy na parkování
  - K4 koeficient úpravy na velikost pozemku
  - K5 koeficient úpravy na rekonstrukci
  - K6 koeficient úpravy na celkový stav
  - K7 koeficient úpravy na další vlastnosti (IS, blakon, terasa, dispozice,...)
  - K8 koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší-horší)
- 1 index odlišnosti  $I=K1*K2*K3*K4*K5*K6*K7*K8$

**Jednotková cena rodinného domu č.p. 132 po zaokrouhlení 32 930,- Kč/m<sup>2</sup>**

### **Výpočet porovnávací hodnoty dle jednotkové ceny**

Užitná plocha objektu 181,44 m<sup>2</sup>

Porovnávací hodnota objektu výpočet: 32 930,-Kč/m<sup>2</sup> \* 181,44 m<sup>2</sup> = 5 974 819,- Kč

**Porovnávací hodnota RD č.p. 132 vč. příslušenství a pozemků po zaokrouhlení 5 975 000,- Kč**

### **Odhad ceny spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/2**

V této souvislosti je nutné si uvědomit, že při prodeji spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/2 nebude dosaženo ceny odpovídající prostému matematickému součinu ceny obvyklé celku a výše spoluvlastnického podílu, ale potenciální kupující bude vyžadovat diskont z titulu spoluvlastnictví, kdy předmět ocenění bude užívat s dalším spoluvlastníkem a nebude tak moci plně rozhodovat o způsobu užití. Na realitním trhu je poptávka po takovýchto nemovitostech zcela minimální, podíly bývají odkupovány spoluvlastníky či spekulanty. Z těchto důvodů, zohledňuji prodejnost takového minoritního spoluvlastnictví koeficientem prodejnosti Kp 0,85 (diskont 15 %), což se domnívám, že vystihuje obtížnou prodejnost na trhu s nemovitými věcmi ve spoluvlastnictví.

Výpočet:

5 975 000 \* 1/2 \* 0,85 Kp = 2 539 375,- Kč

**Hodnota spoluvlastnického podílu 1/2 na RD č.p. 132 vč. příslušenství a pozemků po zaokrouhlení**

**2 540 000,- Kč**

## **4.2. Výsledky analýzy dat**

### **1. Porovnávací hodnota**

1.1. Spoluvlastnický podíl na RD č.p. 1323 vč. příslušenství a pozemků 2 540 000,- Kč

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>2 540 000 Kč</b>
----------------------------	---------------------

<b>Obvyklá cena spoluvlastnického podílu</b>
--

**2 540 000 Kč**

slovy: Dvamilionpětsetčtyřicettisíc Kč



## **5. ZÁVĚR**

### **5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď**

Vypracovat znalecký posudek se stanovením ceny obvyklé v místě čase nemovitých věcí - spoluvlastnický podíl ve výši id. 1/2 (dlužník Jana Rungová) na rodinném domě č.p. 132 včetně příslušenství, který je součástí pozemku parc.č. st. 30 a pozemek parc.č. st. 30, vše zapsáno na LV č. 407, k.ú. Žitenice, obec Žitenice, okres Litoměřice, Ústecký kraj.

**OBVYKLÁ CENA spoluvl. podílu 1/2 2 540 000 Kč**

slovy: Dvamilionpětsetčtyřicettisíc Kč

### **5.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost**

Při stanovení výsledné obvyklé ceny je nutno přihlídnout nejenom k výsledkům jednotlivých oceňovacích metod, ale zároveň ke všem obecným ekonomickým souvislostem a ke kladným i záporným aspektům vztaženým k oceňovanému majetku. V užité argumentaci nelze pominout žádné relevantní faktory, jako např. lokalita, pozice majetku v zóně, infrastruktura, dopravní dostupnost, univerzálnost použití majetku, situace na trhu nemovitostí, obecná hospodářská situace.

Pro stanovení obvyklé ceny oceňovaného souboru nemovitých věcí bylo třeba vzít úvahu tyto základní skutečnosti a ovlivňující aspekty:

- a) situace na trhu s realitami - nabídka nemovitých věcí v této lokalitě je na střední úrovni, poptávka v mírném převisu nad nabídkou
- b) parametry zvyšující cenu - klidná lokalita, v okolí podobné rodinné domy  
- dobrý stav vnitřních prostor  
- nová střecha
- c) parametry snižující cenu - prodej spoluvlastnického podílu  
- příjezd k dvorku přes pozemek jiného vlastníka

Na základě zjištěných hodnot, výše uvedených skutečností v místě a po zvážení všech aspektů odhaduji ke dni 09.03.2022 cenu obvyklou předmětu ocenění ve výši 2 540 000,- Kč.

## **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 8.11.1995 pod č.j.682/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 7041-46-22 znaleckého deníku.

V Praze 17.03.2022

Ing. Milan Kroupa  
Stupno 227  
338 24 Břasy

Zpracování znaleckého posudku bylo provedeno za odborné spolupráce s Ing. Ivanem Kopeckým, Jasmínová 47, 106 00 Praha 10, IČO: 12490199, předmět podnikání: Oceňování majetku pro a) věci movité, b) věci nemovité na základě koncesní listiny vydané živnostenským odborem úřadu městské části Praha 10 pod č.j. OŽI/U13873/2007/HEJ dne 14.8.2007, který zajistil a připravil podklady pod pořadovým č. 15/22.

## SEZNAM PŘÍLOH

- 1) výpis z katastru nemovitostí LV č. 407, k.ú. Žitenice, obec Žitenice, okres Litoměřice ze dne 13.12.2021
  
- 2) snímek katastrální mapy pro k.ú. Žitenice, obec Žitenice, okres Litoměřice pořízený dálkovým nahlížením do KN
  
- 3) fotopříloha
  
- 4) srovnávací nabídky nemovitostí k porovnání ze serveru sreality.cz

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 13.12.2021 11:55:03

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPL 58 INS 14799 / 2020 pro Věra Sedloňová, JUDr.

Okres: CZ0423 Litoměřice

Obec: 565962 Žitenice

Kat.území: 797197 Žitenice

List vlastnictví: 407

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Rungová Jana, Barákova 413/58, Božkov, 32600 Plzeň	755123/2733	1/2
Topinková Simona, Litoměřická 132, 41141 Žitenice	775106/2748	1/2

**B Nemovitosti**

*Pozemky*

*Parcela*

*Výměra[m2] Druh pozemku*

*Způsob využití*

*Způsob ochrany*

**St. 30 216 zastavěná plocha a nádvoří chráněná krajinná oblast**

*Součástí je stavba: Žitenice, č.p. 132, rod.dům*

*Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 30*

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

**C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu**

**D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu**

**Plomby a upozornění - Bez zápisu**

**E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu**

**Listina**

- o Usnesení soudu o dědictví Okresního soudu v Litoměřicích 35 D-913/2021 -50 ze dne 26.11.2021. Právní moc ke dni 26.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.11.2021 15:04:22. Zápis proveden dne 08.12.2021.

V-12272/2021-506

Pro: Topinková Simona, Litoměřická 132, 41141 Žitenice

RČ/IČO: 775106/2748

Rungová Jana, Barákova 413/58, Božkov, 32600 Plzeň

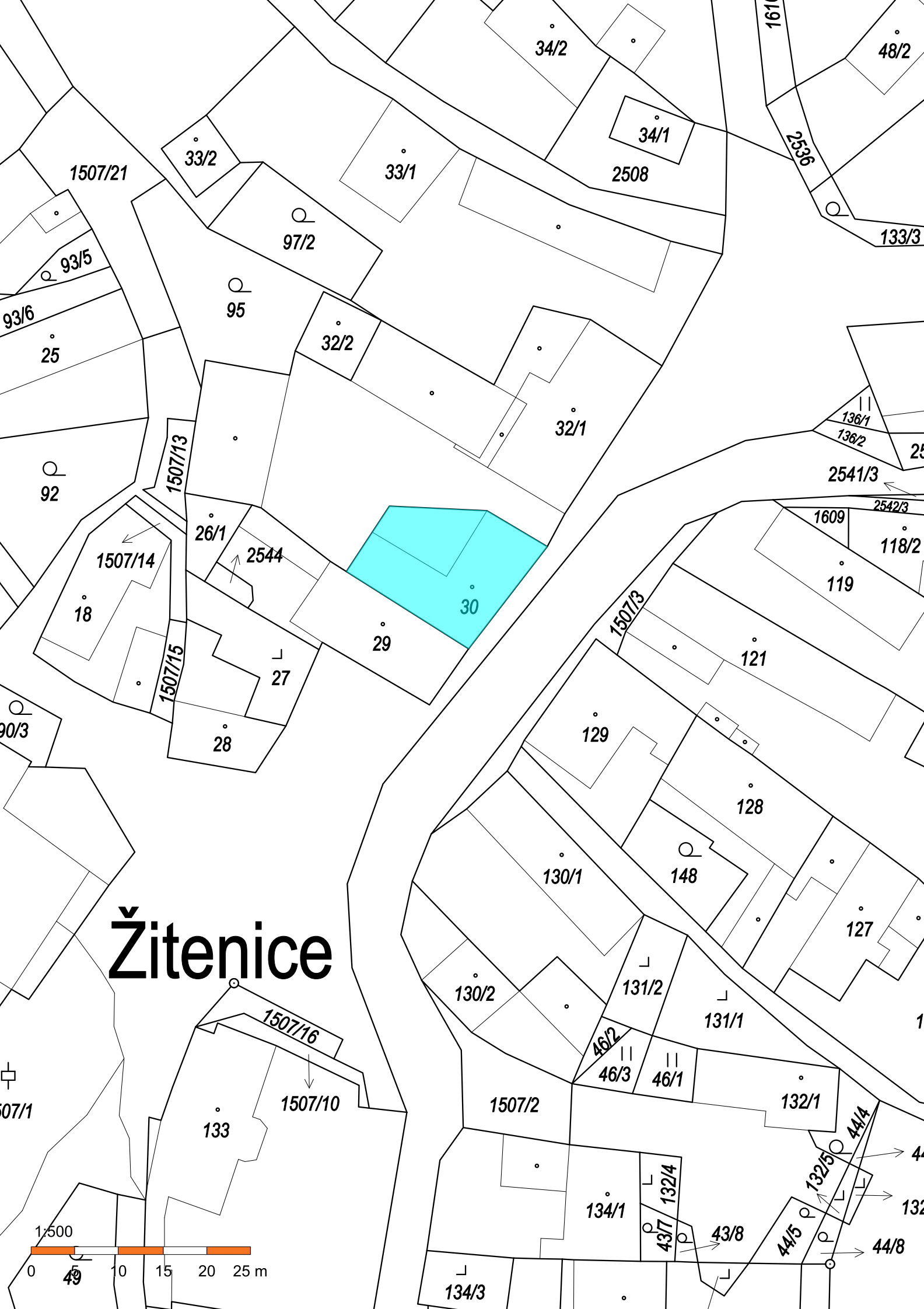
755123/2733

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

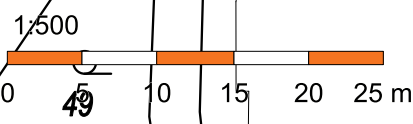
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: **Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, kód: 506.**

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhотовeno: 13.12.2021 12:17:29



# Žitenice









## Prodej rodinného domu 180 m<sup>2</sup>, pozemek 216 m<sup>2</sup> Mrázova, Litoměřice - Předměstí



10 400 000 Kč

Zdroj: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/litomerice-predmesti-mrazova/3134126428>

Ve výhradním zastoupení vlastníků si dovoluujeme nabídnout ke koupi řadový (svou polohou uprostřed), rodinný dům s dvorkem a okrasnou zahradou za domem, v Litoměřicích, Mrázova ulice č.p. 186. Objekt má sedlovou střechu s taškovou krytinou na latích a dřevěném krovu. Půda je v současnosti nevyužita, ale její dispozice nabízí možnost budoucího využití. Okna jsou plastová. K dispozici jsou kompletní inženýrské sítě. Topení je ústřední – společné pro suterén a přízemí – plynový kotel a karma na teplou vodu ve sklepě a samostatné pro patro – závěsný, kombinovaný plynový kotel. Objekt je celý podsklepený. V suterénu se nachází dílna, sklad a byt 1+ k.k. (s užitnou plochou 24,2 m<sup>2</sup>) se vstupem na dlážděnou terasu na dvoře za domem. Přízemí je zvýšené, se společnou chodbou s průchodem na zahradu a se schodišti do patra a na půdu. V přízemí a patře jsou samostatné byty (včetně oddělených měření energií) o stejné dispozici 2+1 (s užitnými plochami 62,3 m<sup>2</sup> a 70,3 m<sup>2</sup>). Byty sestávají z před síně, WC, kuchyně s komorou a lodžii, koupelny a dvěma pokoji (v patře je pokoj plošně větší o chodbu v přízemí). Celková výměra pozemků včetně zastavěné plochy je 216 m<sup>2</sup>. Další podrobnosti a fotodokumentaci poskytneme v naší realitní kanceláři. Energetická náročnost budovy – PENB je ve zpracování, tedy je uváděna třída G.

- Celková cena: **10 400 000 Kč za nemovitost**
- ID zakázky: **REPC3154**
- Aktualizace: **Včera**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Dobrý**
- Poloha domu: **Řadový**
- Typ domu: **Patrový**
  
- Podlaží: **2**
- Užitná plocha: **180 m<sup>2</sup>**
- Plocha podlahová: **180 m<sup>2</sup>**
- Plocha pozemku: **216 m<sup>2</sup>**
- Datum nastěhování: **01.05.2022**
- Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně neohospodárná**

## Prodej rodinného domu 160 m<sup>2</sup>, pozemek 400 m<sup>2</sup> Štursova, Litoměřice - Předměstí



10 498 000 Kč

Zdroj: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/litomerice-predmesti-stursova/3614939484>

Nabízíme vám rodinný dům, který má dvě bytové jednotky o dispozici 2+1 a je zde možnost vybudovat další bytovou jednotku z půdního prostoru. Bytové jednotky mají obě dvě svoje samostatné vstupy. Jeden byt je v přízemí a druhý byt je v patře. Každá bytová jednotka má svojí koupelnu s

toaletou. K domu náleží dílna, zahrada a garáže. Rodinný dům prošel částečnou rekonstrukcí. Vytápění je zde plynovým kotlem. Pro více informací volejte makléře, hypoteční servis vám zařídíme.

- Celková cena: **10 498 000 Kč za nemovitost**
- Poznámka k ceně: **Cena je včetně provize RK. V případě více zájemců může RK využít pro výběr kupujícího formu aukce.**
- ID zakázky: **793955**
- Aktualizace: **02.03.2022**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Dobrý**
- Poloha domu: **Řadový**
- Umístění objektu: **Klidná část obce**
- Typ domu: **Přízemní**
- Podlaží: **2 včetně 1 podzemního**
- Užitná plocha: **160 m<sup>2</sup>**
- Plocha pozemku: **400 m<sup>2</sup>**
- Parkování: **4**
- Garáž: **ano**
- Voda: **Dálkový vodovod**
- Topení: **Lokální plynové**
- Odpad: **Veřejná kanalizace**
- Elektřina: **230V**
- Doprava: **Silnice, MHD, Autobus**
- Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně nevhodná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky**
- Vybavení: **Částečně**

### **Prodej rodinného domu 541 m<sup>2</sup>, pozemek 825 m<sup>2</sup> Škrétova, Litoměřice - Předměstí**



9 700 000 Kč

Zdroj: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/litomeric-predmesti-skretova/3734821468>

Vysoká hodnota parcely 825 m<sup>2</sup> na krásném místě vzadu za domem v bezprostřední blízkosti les na Mostné hoře, dopředu nádherný výhled na celé město a okolní krajinu. Klidná poloha s minimálním dopravním provozem, žádné problémy s parkováním. Dům má 2 nadzemní patra a kompletní

podsklepení. Zastavěná plocha 194m, užitná plocha 450 m<sup>2</sup>. Sklepní prostory disponují velkou garáží na 2 auta, prádelnou, kotelnou a 2 velkými místnostmi. Pod sklepem je další podzemní prostor z kamene vinotéka, uskladnění potravin Do 1.NP vede vstupní terasa, dále je zde zádveří a šatna, pracovna, velká ložnice, vstupní hala se schodištěm, velký obývací pokoj s balkonem a krbem. Kuchyň s jídelním koutem, spíž, samostatná koupelna a WC. Do 2 NP vede centrální schodiště do velké haly s balkonem a nádherným výhledem. Dále jsou zde 2 velké ložnice, samostatná koupelna a WC. Bytelně postavený dům je kompletně zasíťován inženýrskými sítěmi (voda, plyn, elektro, kanalizace) K domu patří pěkný zděný zahradní domek, který lze využít dle potřeby. Na zahradě jsou vzrostlé stromy a malá vinice. Využijte tuto mimořádnou nabídku tak zajímavá volná místa z hlediska lokality a velikosti pozemku a RD v Litoměřicích nenajdete.



- Celková cena: **9 700 000 Kč za nemovitost**
- ID zakázky: **276/3180**
- Aktualizace: **18.02.2022**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Velmi dobrý**
- Poloha domu: **Samostatný**
- Typ domu: **Patrový**
- Podlaží: **2**
- Plocha zastavěná: **170 m<sup>2</sup>**
- Užitná plocha: **541 m<sup>2</sup>**
- Plocha podlahová: **825 m<sup>2</sup>**
- Plocha pozemku: **825 m<sup>2</sup>**
- Plocha zahrady: **655 m<sup>2</sup>**
- Sklep: **ano**
- Parkování: **ano**
- Garáž: **ano**
- Datum nastěhování: **Ihned**
- Voda: **Dálkový vodovod**
- Topení: **Ústřední plynové**
- Plyn: **Plynovod**
- Odpad: **Veřejná kanalizace**
- Telekomunikace: **Telefon, Internet**
- Elektřina: **230V**
- Doprava: **Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus**
- Komunikace: **Asfaltová**
- Energetická náročnost budovy: **Třída E - Nehospodárná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky**

### **Prodej rodinného domu 240 m<sup>2</sup>, pozemek 485 m<sup>2</sup> Litoměřice - Předměstí, okres Litoměřice**



6 150 000 Kč

Zdroj: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/litomerice-predmesti-/3473185116>

Na okraji města Litoměřice, nabízíme k prodeji podsklepený rodinný domek se zahrádkou. Dvoupodlažní dům, (částečně zapuštěný v terénu) je v původním, ale udržovaném stavu. Je napojen na veřejný vodovod, plyn, kanalizaci a elektřinu, vytápění zajišťuje plynový kotel a krbová kamna, teplou vodu el. bojler. V celém domě jsou dřevěná špaletová okna. Centrem přízemí prochází vstupní chodba, která dělí dům na dvě vzájemně propojené části. V každé z nich je kuchyň, koupelna, WC a 3 pokoje. Ze suterénu, kde je technické zázemí, dílna a sklepy se vstupuje na udržovanou zahradu s vlastní studnou. Dům je možno ihned užívat. Více informací u makléře.

- Celková cena: **6 150 000 Kč za nemovitost**
- Poznámka k ceně: **Cena je včetně provize RK**
- ID zakázky: **794073**
- Aktualizace: **02.03.2022**
- Stavba: **Cihlová**

- Stav objektu: **Dobrý**
- Poloha domu: **V bloku**
- Umístění objektu: **Klidná část obce**
- Typ domu: **Přízemní**
- Podlaží: **2 včetně 1 podzemního**
  
- Užitná plocha: **240 m<sup>2</sup>**
- Plocha pozemku: **485 m<sup>2</sup>**
- Voda: **Dálkový vodovod**
- Topení: **Lokální plynové, Lokální tuhá paliva**
- Odpad: **Veřejná kanalizace**
- Elektřina: **230V, 400V**
- Doprava: **Vlak, Silnice, MHD, Autobus**
- Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně neekonomická č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky**
- Vybavení: **Částečně**