

# ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 15607-249/2022

<b>Zadavatel znaleckého posudku:</b>	Exekutorský úřad Litoměřice JUDr. Ondřej Mareš, LL.M. Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice
<b>Číslo jednací:</b>	124 EX 16031/14-214
<b>Účel znaleckého posudku:</b>	Ocenění nemovitých věcí pro účely exekučního řízení
<b>Obor, odvětví, specializace:</b>	Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti
<b>Adresa předmětu ocenění:</b>	Katastrální území Přibenice, obec Lubenec, okres Louny
<b>Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:</b>	06.01.2022
<b>Zpracováno ke dni:</b>	06.01.2022
<b>Zhotovitel:</b>	XP invest, s. r. o. - znalecký ústav v oboru ekonomika, ceny a odhady - nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 15 stran textu včetně titulního listu a 11 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 09.02.2022

## **A. ZADÁNÍ**

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

Usnesením soudního exekutora JUDr. Ondřeje Mareše, LL.M., Exekutorský úřad Litoměřice, ze dne 13.12.2021, č.j. 124 EX 16031/14-214, byl ustanoven znalecký ústav XP invest, s.r.o. vyhotovením znaleckého posudku k určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti 1/12 pozemků parc. č. st. 18/1, 1130/4 nacházejících se v obci Lubenec, okres Louny, katastrální území Přibenice.

### **2. Účel znaleckého posudku**

Ocenění nemovitých věcí pro účely exekučního řízení, sp. zn. 124 EX 16031/14, povinný Miloslav Lorenc.

### **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**

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

### **3. Věrohodnost zdrojů**

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost. V procesu výběru a hodnocení výše uvedených zdrojů byla provedena kontrola jejich věrohodnosti s kladným výsledkem.

## **C. NÁLEZ**

### **1. Základní informace**

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. st. 18/1, 1130/4 (dále také jako "nemovitost")
Adresa předmětu ocenění:	Přibenice, Lubenec, okres Louny

Kraj: Ústecký kraj  
Okres: Louny  
Obec: Lubenec  
Katastrální území: Přibenice  
Počet obyvatel: 1 346  
Základní cena stavebního pozemku obce okresu  $ZC_v = 1\,100,00 \text{ Kč/m}^2$

### **Koeficienty obce**

<b>Název koeficientu</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
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  $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 370,00 \text{ Kč/m}^2$

## **2. Prohlídka a zaměření**

Místní šetření bylo provedeno dne 06.01.2022. Prohlídce nebyl povinný vlastník ani jiné osoby přítomny, obhlídka nemovitých věcí byla provedena z vně objektu. Stavebně technický stav se dovozuje dle vizuálního posouzení stavby, výměra objektu se dovozuje dle plochy zastavěné, případně dle podlažnosti stavby.

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

### Vlastnické právo:

Dýzl Artur, K. J. Erbena 241/8, 43401 Most - podíl 7/12

Janák Daniel Ing. Banskobystrická 2085/1, Dejvice, 16000 Praha 6 - podíl 1/6

Janák Vlastislav, Hlavní 99, 36263 Dalovice - podíl 1/6

Lorenc Miloslav, sídliště Vajgar 531, Jindřichův Hradec III, 37701 Jindřichův Hradec - podíl 1/12.

### Nemovitosti:

Pozemek parc. č. st. 18/1 a parc. č. 1130/4 nacházející se v obci Lubenec, okres Louny, katastrální území Přibenice.

#### **4. Dokumentace a skutečnost**

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

#### **5. Celkový popis nemovitosti**

Předmětem ocenění jsou pozemky ve funkčním celku o celkové výměře 726 m<sup>2</sup>. Jedná se o pozemek parc. č. st. 18/1, zapsaný v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří, který je zcela zastavěn stavbou bez čp/če, zem. stavba a navazující pozemek 1130/4, zapsaný v katastru nemovitostí jako ostatní plocha-jiná plocha.

Pozemek je rovinný, zatravněný, oplocení je však situováno na pozemku odlišného vlastníka. K pozemku je bezproblémový přístup po zpevněné obecní cestě. Část parcely č. 1130/4 je užívána jedním z podílových spoluvlastníků jako součást jeho rodinného domu a částečně přehrazena plotem.

Součástí ocenění je zemědělská stavba - jedná se o jednopodlažní stavbu se sedlovou střechou - stavba ve špatném stavu, částečně chybí střešní konstrukce, která byla do věnce sejmuta. Konstrukce pravděpodobně smíšená (cihla/kámen), založení předpokládám mělké kamenné. Vrata, dveře svlakové. Stavebně technický stav špatný - předpoklad k demolici či rozsáhlé rekonstrukci včetně hlavních konstrukčních prvků.

Pozemek je situovaný ve vesnici Příbenice, která se nachází cca 4 km východně od hlavní obce Lubenec, jejíž je sídelní součástí. Charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů v obci je malá - vybavenost menšími obchody s omezenou otevírací dobou. V místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí pozemku je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, jsou zde nejdůležitější úřady, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti a v místě se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu.

Pozemek se nachází v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v bezprostřední blízkosti objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Pozemek se nachází v lokalitě s vysokým nebezpečím výskytu povodně (území tzv. 5leté vody).

V místě není zastávka hromadné dopravy, parkovací možnosti jsou na vlastním pozemku. Obec náleží do obvodu s vyšším indexem kriminality.

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

Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a jiné záznamy (exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, nařízení exekuce - Ing. Janák Daniel, nařízení exekuce - Janák Vlastislav, nařízení exekuce - Lorenc Miloslav, spojení exekucí ke společnému řízení, zahájení exekuce - Ing. Janák Daniel, zahájení exekuce - Lorenc Miloslav, údaje o vlastníku předány soudu s žádostí o projed. dědictví - Janák Vlastislav), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.

<b>Tabulkový popis</b>		
<b>Popis oceňovaného pozemku</b>	Rozloha	726 m <sup>2</sup>
	Druh pozemku	zastavěná plocha a nádvoří, ostatní plocha
	Územní plán	plochy bydlení
	Trvalé porosty	bez porostů
	Venkovní stavby	zemědělská stavba - špatný stav
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	dřevěný plot
	Přístupová cesta	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
<b>Popis okolí</b>	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	mimo sídelní část obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti, v místě se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti, lokalita s vysokým nebezpečím výskytu povodně (území tzv. Sleté vody)
	Spojení a parkovací možnosti	bez spojení, parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	obec náleží do obvodu s vyšším indexem kriminality
<b>Věcná břemena</b>	nebyla zjištěna	
<b>Další informace</b>	Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a jiné záznamy (exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, nařízení exekuce - Ing. Janák Daniel, nařízení exekuce - Janák Vlastislav, nařízení exekuce - Lorenc Miloslav, spojení exekucí ke společnému řízení, zahájení exekuce - Ing. Janák Daniel, zahájení exekuce - Lorenc Miloslav, údaje o vlastníkovi předány soudu s žádostí o projed. dědictví - Janák Vlastislav), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitosti.	

## **7. Metoda ocenění**

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 06.01.2022 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 předmětných nemovitých věcí je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného oceňovacího předpisu a dle porovnávací metody. Základní metodika, která je v rámci porovnávací metody použita, je klasická metoda přímého porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM.

## D. POSUDEK

### I) Ocenění cenou zjištěnou dle oceňovacího předpisu

#### 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: 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: Negativní - prodej podílu	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna s vysokým rizikem povodně (území tzv. 5-leté vody)	I	0,70
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,497}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,658}$$

#### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01

2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,02
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 není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,05
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m	I	-0,07
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 - Nezjištěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,808}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,402}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,532}$$

## 1. Oceňované nemovitosti

### 1.1. pozemky

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $\mathbf{I_T} = \mathbf{0,658}$

Index polohy pozemku  $\mathbf{I_P} = \mathbf{0,808}$

#### 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

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



**Celkový index I** =  $I_T * I_O * I_P = 0,658 * 1,000 * 0,808 = 0,532$

**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	370,-	0,532		196,84

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 18/1	183	196,84	36 021,72
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná plocha	1130/4	542	196,84	106 687,28
Stavební pozemky - celkem			725		<b>142 709,-</b>

**1.2. Zemědělská stavba**

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Budova § 12: O. budovy pro zemědělství rostlinná produkce  
 Svislá nosná konstrukce: zděná  
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1271  
 Nemovitá věc je součástí pozemku

**Zastavěné plochy a výšky podlaží**

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
Vrchní stavba	183,00 m <sup>2</sup>	3,50 m	640,50
Součet	<b>183,00 m<sup>2</sup></b>		<b>640,50</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 640,50 / 183,00 = 3,50 m  
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 183,00 / 1 = 183,00 m<sup>2</sup>

**Obestavěný prostor**

Název	Obestavěný prostor		
Vrchní stavba	(183,00)*(3,50)	=	640,50 m <sup>3</sup>
Zastřešení	10,15*10,80*3,50/2	=	191,84 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
Vrchní stavba	NP	640,50 m <sup>3</sup>
Zastřešení	Z	191,84 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		<b>832,34 m<sup>3</sup></b>

**Popis a hodnocení standardu**

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

#### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	10,80	100	0,46	4,97
2. Svislé konstrukce	S	25,60	100	1,00	25,60
3. Stropy	S	11,70	100	1,00	11,70
4. Krov, střecha	S	6,90	100	1,00	6,90
5. Krytiny střech	S	2,80	100	1,00	2,80
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,40	100	1,00	4,40
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	2,30	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	S	1,80	100	1,00	1,80
13. Okna	C	4,30	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	C	3,20	100	0,00	0,00
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	7,00	100	0,00	0,00
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	C	2,40	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	2,30	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,40	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,30	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,30	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					64,37
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,6437</b>

#### Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	P	10,80	100,00	0,46	4,97	7,72	150	160	93,75	7,2375
2. Svislé konstrukce	S	25,60	100,00	1,00	25,60	39,77	150	160	93,75	37,2844
3. Stropy	S	11,70	100,00	1,00	11,70	18,17	150	150	100,00	18,1700
4. Krov, střecha	S	6,90	100,00	1,00	6,90	10,71	150	150	100,00	10,7100
5. Krytiny střech	S	2,80	100,00	1,00	2,80	4,35	150	150	100,00	4,3500
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	1,09	150	150	100,00	1,0900
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,40	100,00	1,00	4,40	6,84	150	150	100,00	6,8400
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100,00	1,00	3,10	4,82	150	150	100,00	4,8200
11. Dveře	S	2,40	100,00	1,00	2,40	3,73	150	150	100,00	3,7300
12. Vrata	S	1,80	100,00	1,00	1,80	2,80	150	150	100,00	2,8000

Opotřebení:		<b>97,0 %</b>
<b>Ocenění</b>		
Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 695,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9561
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9000
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,6437
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5140
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>3 171,48</b>
<b>Plná cena:</b> 832,34 m <sup>3</sup> * 3 171,48 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>2 639 749,66 Kč</b>
Koeficient opotřebení: (1- 97,0 % /100)	*	0,030
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>79 192,49 Kč</b>
<b>Koeficient pp</b>	*	0,532
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>42 130,40 Kč</b>
<b>Zemědělská stavba - zjištěná cena</b>	=	<b>42 130,40 Kč</b>
<b>Oceňované nemovitosti - rekapitulace</b>		
<b>1.1. Pozemky:</b>		<b>142 709,- Kč</b>
<b>Oceňované nemovitosti - zjištěná cena celkem</b>	=	<b>184 839,40 Kč</b>
<b>Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:</b>		<b>184 840,- Kč</b>

## II) Ocenění porovnávací metodou

### Metoda přímého porovnání

Metoda přímého porovnání je založena na principu porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi prodanými 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 stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

### Pozemek parc. č. st. 18/1, 1130/4 v katastrálním území Přibenice

Pozemek v katastrálním území Přibenice, obec Lubenec					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
<b>Oceňovaný objekt</b>	Přibenice, Lubenec, okres Louny	plocha 726 m <sup>2</sup>	Bydlení	Ne, předpoklad v dosahu	Stavba stodoly - špatný stav k demolici nebo nákladné rekonstrukci, oplocení
<b>1</b>	Počerady, Výškov, okres Louny	plocha 664 m <sup>2</sup>	Bydlení	Ne, v dosahu	Stavba stodoly - špatný stav k demolici nebo nákladné rekonstrukci, oplocení
<b>2</b>	Stroupeč, Žiželice, okres Louny	plocha 812 m <sup>2</sup>	Bydlení	Ne, voda a elektrina na hranici pozemku	Stavba stodoly - špatný stav k demolici nebo nákladné rekonstrukci, dožitě oplocení
<b>3</b>	Chyše, okres Karlovy Vary	plocha 966 m <sup>2</sup>	Bydlení, vč. proj. dokumentace	Všechny dostupné sítě na hranici	Bez staveb, oplocení

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	1.475,94 Kč	Nepoužit	1.475,94 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.05	1.10	1.1550	1.277,87 Kč
2	1.169,95 Kč	Nepoužit	1.169,95 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	0.98	1.10	1.0780	1.085,30 Kč
3	1.138,72 Kč	Nepoužit	1.138,72 Kč	1.00	1.00	1.10	1.10	1.20	1.10	1.5972	712,94 Kč
<b>Celkem průměr</b>											1.025,37 Kč
<b>Minimum</b>											712,94 Kč
<b>Maximum</b>											1.277,87 Kč
<b>Směrodatná odchylka - s</b>											287,19 Kč
<b>Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s</b>											738,18 Kč
<b>Pravděpodobná horní hranice - průměr + s</b>											1.312,56 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 - zohledněno faktické umístění mimo sídelní část obce. 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 kvalitu pozemku, tvar a svažítost, rozsah provedených venkovních úprav, příslušenství, kvalitu přístupu k pozemku apod. K6 pov. pásmo 5leté vody u oceňované nemovitosti.

#### Porovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

1.025,37 Kč/m<sup>2</sup>

\*

726 m<sup>2</sup>

= 744.418,62 Kč

Celková hodnota po zaokrouhlení:

**744.000,-- Kč**

## E. REKAPITULACE

I) Ocenění cenou zjištěnou dle oceňovacího předpisu	184.840,-- Kč
II) Ocenění porovnávací metodou	744.000,-- Kč

### Odůvodnění:

**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 nemovitých věcí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenou zjištěnou a cenami tvořenými na základě tržní porovnávací metody. Zároveň statisticky vyhodnocovaná data, která jsou využívána pro ocenění dle oceňovacího předpisu, nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.) a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

Cena zjištěná podle oceňovacího předpisu neodpovídá tržní realitě a uvažuje se bez vlivu na výsledné určení obvyklé ceny. Obvyklá cena se určuje na základě výsledků dle porovnávací metody - pro účely výpočtu hodnoty spoluvlastnického podílu částkou 744.000 Kč.

### Postup výpočtu hodnoty spoluvlastnického podílu:

Při případném zpeněžení spoluvlastnického podílu, nedochází-li ke zcelování vlastnictví majetku, je třeba zohlednit nižší tržní atraktivitu v případě takového prodeje, a proto vypočtenou cenu spoluvlastnického podílu následně redukuje o 30 %.

$$744.000 * 1/12 = 62.000 - 30 \% = 43.400 \text{ Kč}$$

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

## F. ZÁVĚR

**Znalecký úkol:** Usnesením soudního exekutora JUDr. Ondřeje Mareše, LL.M., Exekutorský úřad Litoměřice, ze dne 13.12.2021, č.j. 124 EX 16031/14-214, byl ustanoven znalecký ústav XP invest, s.r.o. vyhotovením znaleckého posudku k určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti 1/12 pozemků parc. č. st. 18/1, 1130/4 nacházejících se v obci Lubenec, okres Louny, katastrální území Přibenice.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám se obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti 1/12 předmětných nemovitých věcí v daném místě a čase určuje částkou ve výši

**43.000 Kč**

Slovy: čtyřicettřítisíc korun

### Ostatní údaje:

- Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.
- Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

### Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecký ústav v oboru ekonomika, ceny a odhady - nemovitosti  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
Tel.: +420737858334  
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 09.02.2022



Martin Svoboda



Martin Málek



František Kořínek

## G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb. k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 15607-249/2022 znaleckého deníku.

## H. SEZNAM PŘÍLOH

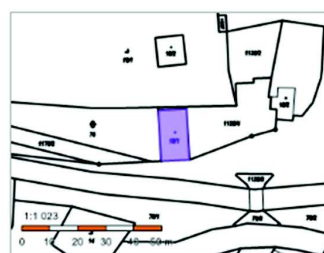
- výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, katastrální mapa
- územní plán obce (výřez)
- situace nemovitosti v mapě
- fotodokumentace předmětu ocenění
- srovnávané nemovitosti

## I. PŘÍLOHY

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

#### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">st. 18/1</a>
Obec:	<a href="#">Lubeneč (566428)</a>
Katastrální území:	<a href="#">Příbenice (680842)</a>
Číslo LV:	<a href="#">114</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	183
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



#### Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	zemědělská stavba
Stavba stojí na pozemku:	p. č. <a href="#">st. 18/1</a>

#### Sousední parcely

#### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Dýzl Artur, K. J. Erbena 241/8, 43401 Most	7/12
Janák Daniel Ing., Banskobystrická 2085/1, Dejvice, 16000 Praha 6	1/6
Janák Vlastislav, Hlavní 99, 36263 Dalovice	1/6
Lorenc Miloslav, sídliště Vajgar 531, Jindřichův Hradec III, 37701 Jindřichův Hradec	1/12

#### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

#### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

#### Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

#### Jiné zápisy

TYP
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Janák Daniel Ing.
Nařízení exekuce - Janák Vlastislav
Nařízení exekuce - Lorenc Miloslav
Spojení exekucí ke společnému řízení
Zahájení exekuce - Janák Daniel Ing.
Zahájení exekuce - Lorenc Miloslav
Údaje o vlastníkovi předány soudem s žádostí o projev. dědictví - Janák Vlastislav

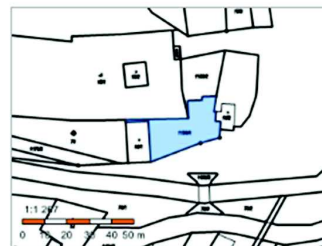
#### Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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



## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">1130/4</a>
Obec:	<a href="#">Lubeneč [566438]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Přibenice [680842]</a>
Číslo LV:	<a href="#">114</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	542
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



### Sousední parcely

### Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Džijl Artur, K. J. Erbena 241/8, 43401 Most	7/12
Janák Daniel Ing., Banskobystrická 2085/1, Dejvice, 16000 Praha 6	1/6
Janák Vlastislav, Hlavní 99, 36263 Dalovice	1/6
Lorenc Miloslav, sídliště Vajgar 531, Jindřichův Hradec III, 37701 Jindřichův Hradec	1/12

### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

### Omezení vlastnického práva

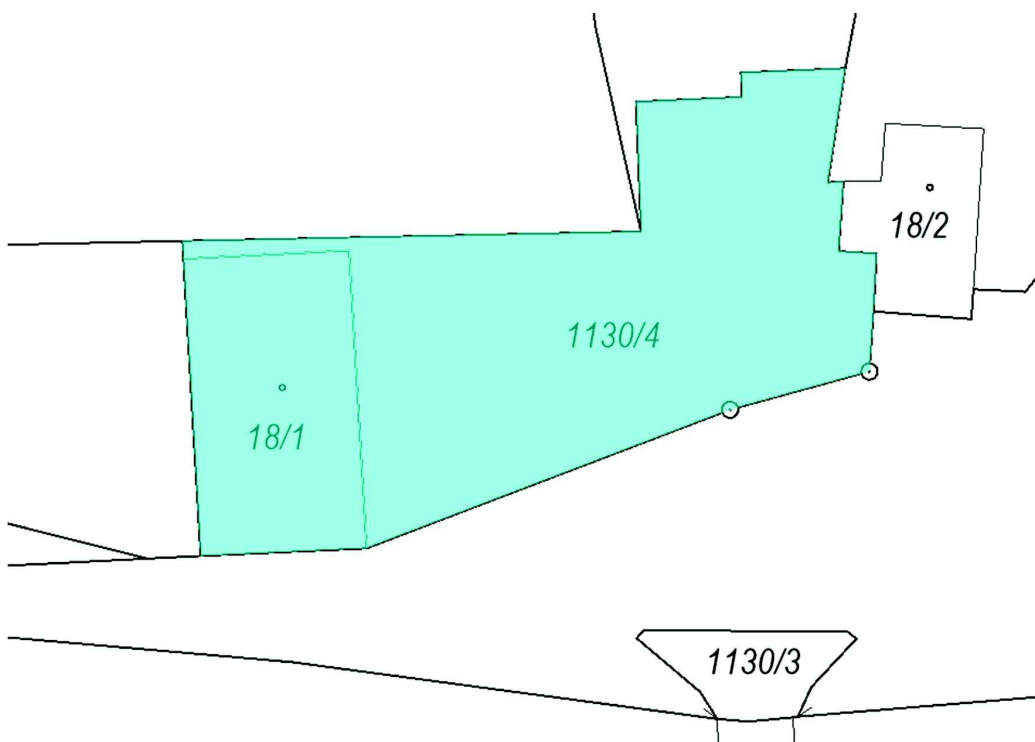
Nejsou evidována žádná omezení.

### Jiné zápisy

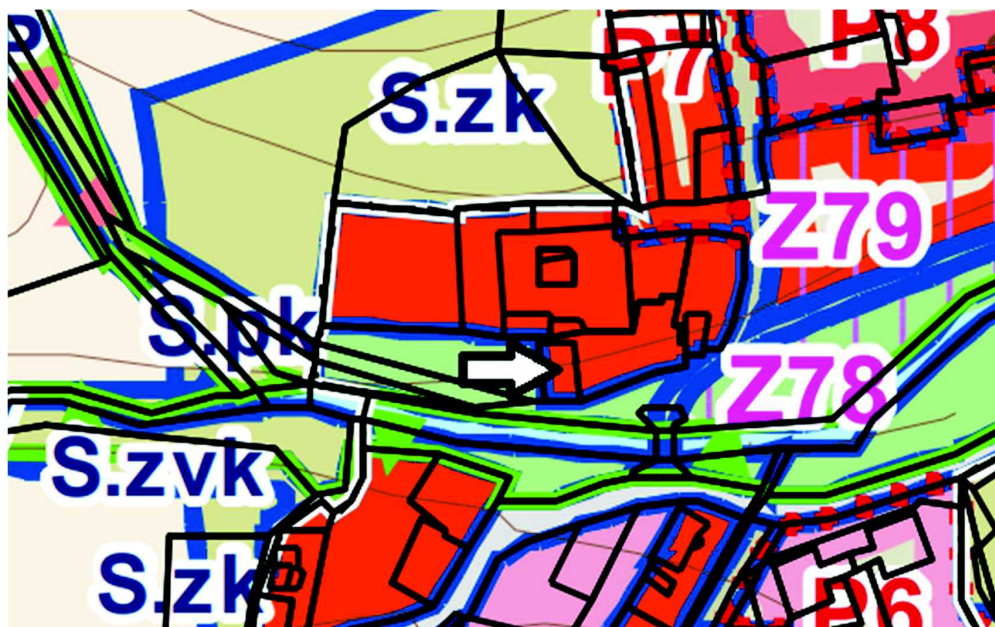
TYP
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nářízení exekuce - Janák Daniel Ing.
Nářízení exekuce - Janák Vlastislav
Nářízení exekuce - Lorenc Miloslav
Spojení exekucí ke společnému řízení
Zahájení exekuce - Janák Daniel Ing.
Zahájení exekuce - Lorenc Miloslav
Údaje o vlastníkovi předány soudem s žádostí o prodej, dědictví - Janák Vlastislav

### Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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



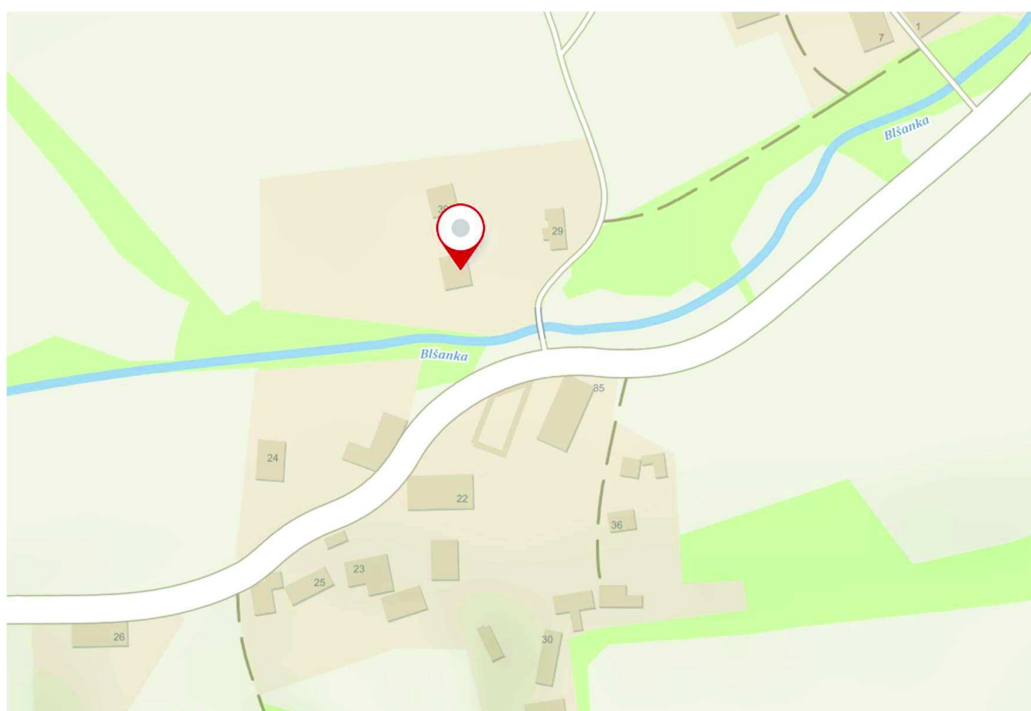
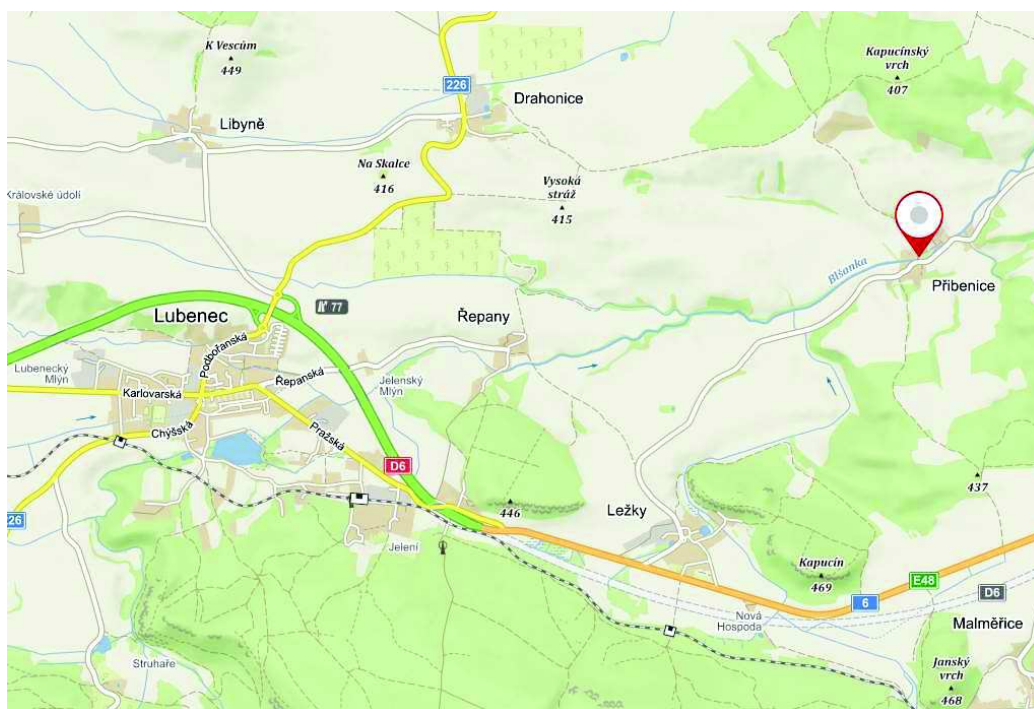
Územní plán obce (výřez)



BI.2
BI.2
BI.2

 bydlení individuální v rodinných domech - vesnické

## Situace nemovitosti v mapě



## Pořízená fotodokumentace



## Srovnávané nemovitosti

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace

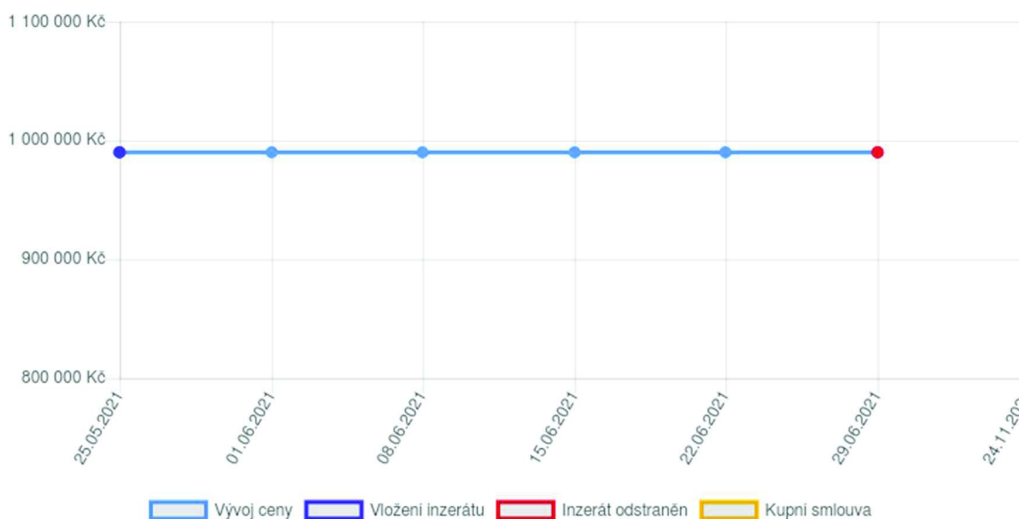


Prodej, Pozemek, 664 m<sup>2</sup>, Počerady, Výškov, okres Louny

Celková cena: 980.024 Kč

Adresa: Počerady, Výškov, okres Louny

#### 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)

Adresa	Počerady, Výškov, okres Louny	Poznámka k ceně	Informace o ceně na dotaz
Cena dle kupní smlouvy	980 024 Kč	Plocha pozemku (m <sup>2</sup> )	664
Kupní smlouva podepsaná dne	03.09.2021	Současné využití	pro bydlení
Číslo řízení	V-4271/2021-507	Umístění objektu	Klidná část obce

## Slovní popis

Prodej rovinného pozemku vhodného podle platného územního plánu k výstavbě rodinného domu v obci Výškov. Na pozemku je v současnosti postavena stodola ve stavu k demolici s možností využití stavebního materiálu. Pozemek má zajištěné napojení na inženýrské sítě přes přílehlý pozemek současného vlastníka. Obec Výškov je situována v trojúhelníku mezi městy Žatec, Louny a Most, dojezdová vzdálenost na všechny strany je kolem 15 minut. Škola, školka a další infrastruktura je v obci Postoloprty, spojené s Výškovem pravidelnou autobusovou linkou, autem 9 minut. Více informací u makléře.

## 4. Fotodokumentace



## 5. Mapové zobrazení



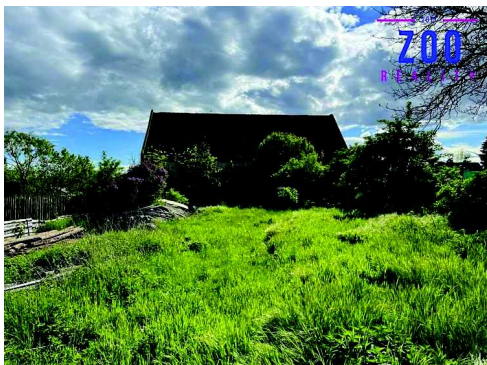
Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace

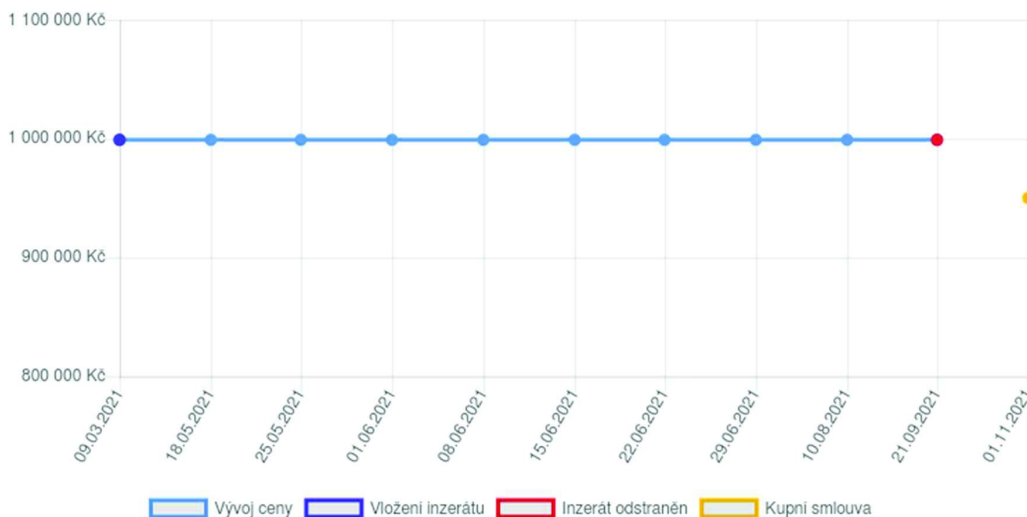


**Prodej, Pozemek, 812 m<sup>2</sup>, Stroupeč, Žiželice, okres Louny**

**Celková cena: 950.000 Kč**

**Adresa: Stroupeč, Žiželice, okres Louny**

### 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>	Stroupeč, Žiželice, okres Louny	<b>Plocha pozemku (m<sup>2</sup>)</b>	812
<b>Cena dle kupní smlouvy</b>	950 000 Kč	<b>Současné využití</b>	pro bydlení
<b>Kupní smlouva podepsaná dne</b>	25.10.2021	<b>Umístění objektu</b>	Centrum obce
<b>Číslo řízení</b>	V-373/2021-533		

### Slovní popis

Nabízíme rovinný, oplocený pozemek (ostatní plocha) v klidné části obce o celkové ploše 812 m<sup>2</sup> se stodolou (bez č.p./č.e. - zemědělská stavba) o zastavěné ploše 222 m<sup>2</sup>. Vodovodní řád a elektrina u hranice pozemku, nutno vybudovat samostatnou čističku

odpadních vod. Obcí vede řeka Ohře, vhodné pro rybáře. Obec je vzdálena 7 km od Žatce, 17 km od Chomutova a 90 km je vzdálená Praha.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace

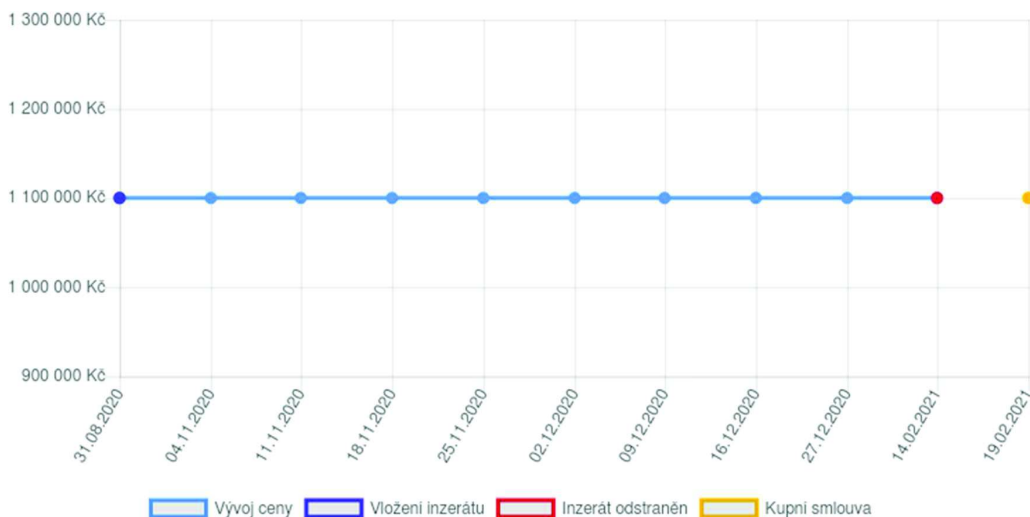


**Prodej, Pozemek, 966 m<sup>2</sup>, Chyšě, okres Karlovy Vary**

**Celková cena: 1.100.000 Kč**

**Adresa: Chyšě, okres Karlovy Vary**

### 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>	Chyšě, okres Karlovy Vary	<b>Plocha pozemku (m<sup>2</sup>)</b>	966
<b>Cena dle kupní smlouvy</b>	1 100 000 Kč	<b>Současné využití</b>	pro bydlení
<b>Kupní smlouva podepsaná dne</b>	19.02.2021	<b>Umístění objektu</b>	Klidná část obce
<b>Číslo řízení</b>	V-3382/2021-403		

### Slovní popis

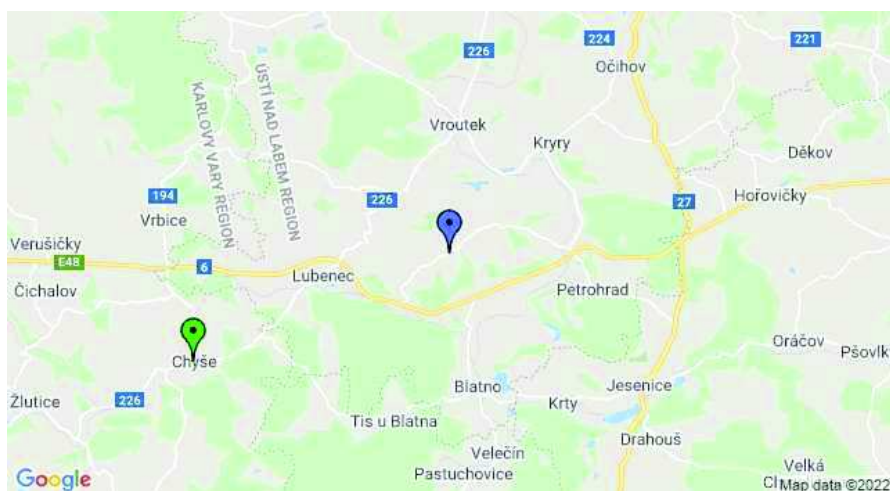
Exkluzivně Vám nabízíme k prodeji pozemek pro stavbu rodinného domu v obci Chyšě. Prodávající poskytne kompletně zpracovanou projektovou dokumentaci a stavební povolení. Pozemek je umístěn mezi stávající zástavbou s výhledem na zámek

Chyši. Veškeré sítě leží na hraně pozemku, vjezd na pozemek je možný odkudkoliv z komunikace. Přístupová komunikace je stranou hlavní silnice. V obci je veškerá občanská vybavenost- škola, školka. Dojezd do Karlových Varů cca. 30 min, do Plzně 1 hod. Lokalita nabízí i možnost rekreace na dosah zámeckého parku. Podívejte se na video <https://youtu.be/IXXrteHtTew> a v případě, že Vás pozemek zaujme, kontaktujte makléřku nabídky na tel. 702 144 094

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost