

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 064046/2024

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad Litoměřice JUDr. Ondřej Mareš, LL.M. Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice
Číslo jednací:	124 EX 5186/23
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely exekučního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Louny, okres Louny
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	03.09.2024
Zpracováno ke dni:	03.09.2024
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o., znalecká kancelář v oboru Ekonomika, ceny a odhady, nemovitosti IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 15 stran textu včetně titulního listu a 17 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 07.10.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. ½ pozemku parc. č. 4376/7, 4376/17 v obci Louny, okres Louny, katastrální území Louny na listu vlastnictví č. 4034.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely exekučního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, územní plán

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 4376/7, 4376/17
Adresa předmětu ocenění:	Louny, okres Louny
Kraj:	Ústecký kraj
Okres:	Louny
Obec:	Louny
Ulice:	
Katastrální území:	Louny

LV:	4034
Kraj:	Ústecký
Okres:	Louny
Obec:	Louny
Katastrální území:	Louny
Počet obyvatel:	18 121

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **2 129,00 Kč/m²**

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci, kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 03.09.2024. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o., znalecká kancelář v oboru Ekonomika, ceny a odhady, nemovitosti, Ing. Markéta Toboříková Pištorová, MBA.

Pozemek nebyl v den prohlídky zpřístupněn, zpracovatel nebyl na objekt vpuštěn.

Na pozemku parc.č. 4376/17 se nachází pravděpodobně rekreační objekt, nezapsaný na katastru nemovitostí. Typ a stav objektu nebylo možné ověřit, z dostupné vzdálenosti nebyl objekt viditelný.

Zastavěná plocha objektu je převzata z katastru nemovitostí. Konstrukční výšky, typ a stav jsou stanoveny odhadem.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Vondráčková Lenka, Riegrova 1052/9, 43001 Chomutov 1/2

Wlazlo Petr, Kamenná 5107, 43004 Chomutov 1/2

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 4376/7, 4376/17 v obci Louny, okres Louny, katastrální území Louny na listu vlastnictví č. 4034.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis pozemku a lokality

Jedná se o pozemek parc. č. 4376/7, 4376/17 o celkové výměře 748 m².

Oceňovaný pozemek je určen pro rekreační účely. Dle územního plánu je pozemek regulován jako rekreace – zahrádkové osady (RZ).

Sklon pozemku je rovinatý. Oplocení pozemku – částečně pletivo do ocelových sloupků a vrata z ocelového rámu s dřevěnou výplní. Trvalé porosty – okrasné a náletové dřeviny.

Na pozemku se nachází přístřešek k demolicí a v zadní části, na pozemku parc.č. 4376/17, pravděpodobně rekreační objekt, nezapsaný na katastru nemovitostí. Typ a stav objektu nebylo možné ověřit, z dostupné vzdálenosti nebyl objekt viditelný.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komentář
5045/1	ostatní plocha	Město Louny, Mírové náměstí 35, 44001 Louny

Pozemek leží v severní části obce a charakter okolí odpovídá rekreační lokalitě.

V obci je úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití a je zde kompletní soustava úřadů. 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 s vysokým nebezpečím výskytu povodně (území tzv. 5leté vody), u tohoto typu nemovitosti bez výrazného vlivu.

Zastávka MHD je v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis	
Parcelní číslo	parc. č. 4376/7, 4376/17
Celková výměra	748 m ²
Druh pozemku	rekreační pozemek
Územní plán	rekreace - zahrádkové osady (RZ)

Popis pozemku	Trvalé porosty	Okrasné a náletové dřeviny
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	částečně pletivo do ocelových sloupků a vrata z ocelového rámu s dřevěnou výplní
	Přístupová cesta k pozemku	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
	Stavby na pozemku	Na pozemku se nachází přístřešek k demolici a v zadní části, na pozemku parc.č. 4376/17, pravděpodobně rekreační objekt, nezapsaný na katastru nemovitostí. Typ a stav objektu nebylo možné ověřit, z dostupné vzdálenosti nebyl objekt viditelný.

Širší vztahy	Popis okolí	rekreační lokalita
	Poloha v obci	severní část obce
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody; v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití; kompletní soustava úřadů v blízkém okolí; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti Lokalita s vysokým nebezpečím výskytu povodně (území tzv. 5leté vody), u tohoto typu nemovitosti bez výrazného vlivu.
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 03.09.2024 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

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

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Oceňovací předpis

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna s vysokým rizikem povodně (území tzv. 5-leté vody)	I	0,70
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,800}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,693}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,85
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rekreační oblasti	III	0,05
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	0,05

4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,05
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,893}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,714}$$

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

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

1. Objekt na pozemku parc.č. 4376/17

Zastavěná plocha objektu je převzata z katastru nemovitostí. Konstrukční výšky, typ a stav jsou stanoveny odhadem.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ D
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná oboustranně obitá, zdivo tl. do 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
NP	33,00	2,50 m
33,00 m²		

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	NP	(33)*(2,5) = 82,50
Z	zastřešení	(33)*(2)/2 = 33,00

Obestavěný prostor - celkem:

115,50 m³

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	S	8,00	100	1,00	8,00
2. Obvodové stěny	S	31,30	100	1,00	31,30
3. Stropy	S	21,80	100	1,00	21,80
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,20	100	1,00	11,20
6. Klempířské práce	S	1,60	100	1,00	1,60
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,80	100	1,00	3,80
10. Okna	S	1,30	100	1,00	1,30
11. Podlahy	S	9,70	100	1,00	9,70
12. Elektroinstalace	S	5,00	100	1,00	5,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 055,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,9750

Základní cena upravená [Kč/m³] = **3 295,56**

Plná cena: 115,50 m³ * 3 295,56 Kč/m³ = **380 637,18 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 60 = 66,7 %

Koeficient opotřebení: (1 - 66,7 % / 100)

* 0,333

Nákladová cena stavby CS_N

= **126 752,18 Kč**

Koeficient pp

* 0,619

Cena stavby CS

= **78 459,60 Kč**

Objekt na pozemku parc.č. 4376/17 - zjištěná cena

= **78 459,60 Kč**

2. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 0,693**

Index polohy pozemku **I_P = 0,893**

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

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

$$\text{Celkový index I} = I_T * I_o * I_P = 0,693 * 1,000 * 0,893 = 0,619$$

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 ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	2 129,-	0,619	0,300	395,36

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	zahrada	4376/7	715	395,36	282 682,40
§ 9 odst. 4 a)	zastavěná plocha a nádvoří	4376/17	33	395,36	13 046,88
Stavební pozemky - celkem			748		295 729,28

Pozemky - zjištěná cena celkem = 295 729,28 Kč

Výsledky analýzy dat

1. Objekt na pozemku parc.č. 4376/17	78 460,- Kč
2. Pozemky	295 729,- Kč

Zjištěná cena - celkem: 374 189,- Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 374 190,- Kč

slovy: tři sta sedmdesát čtyři tisíc jedno sto devadesát Kč

Vyčíslení podílů jednotlivých vlastníků:

Lenka Vondráčková, Riegrova 1052/9, 430 01 Chomutov, LV: 4034, podíl: 1 / 2	187 095,- Kč
Petr Wlazlo, Kamenná 5107, 430 04 Chomutov, LV: 4034, podíl: 1 / 2	187 095,- Kč

Ocenění tržním porovnáním

Metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Pozemek parc. č. 4376/7, 4376/17 v katastrálním území Louny

Louny, okres Louny					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Louny, okres Louny	748 m ²	rekreace	elektrína a pravděpodobně studna	na pozemku objekt bez č.ev., pravděpodobně rekreační, neudržovaný pozemek
1	Louny, okres Louny	865 m ²	rekreace	Elektrína je přivedena na pozemek, voda je u paty pozemku	domek na náradí, pravděpodobně i karavan, udržovaný pozemek
2	Louny č.e. 2215, okres Louny	1646 m ²	rekreace	elektrína, studna	objekt pro rodinnou rekreaci s č.ev., pozemek v udržovaném stavu
3	Na Losech, Louny, okres Louny	395 m ²	rekreace	elektrína, studna	udržovaný pozemek s objektem pro rekreaci, WC/chemické, kůlna, skleník
4	Na Losech, Louny, okres Louny	934 m ²	rekreace	elektrína a studna	na pozemku rekreační objekt s č.ev., toaleta a sprcha, posezení s grilem a udírnou, udržovaný pozemek

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 jiné	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	1 248,55 Kč	1	1 248,55 Kč	1	0.98	1	1	1.05	1.029	1 213,36 Kč
2	729,04 Kč	1	729,04 Kč	1	0.82	1	1	1.1	0.902	808,25 Kč
3	1 600,00 Kč	1	1 600,00 Kč	1	1.07	1	1	1.2 ¹	1.284	1 246,11 Kč
4	1 391,86 Kč	1	1 391,86 Kč	1	0.96	1	1	1.15 ²	1.104	1 260,74 Kč
Celkem průměr										1 132,11 Kč
Minimum										808,25 Kč
Maximum										1 260,74 Kč
Směrodatná odchylka - s										216,82 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										915,30 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										1 348,93 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší										
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší										
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcii na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).										
Komentáře:										
¹ [K5; č.3] srovnávaný pozemek je znatelně lepší										
² [K5; č.4] srovnávaný pozemek je znatelně lepší										

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách. K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikost pozemků. K3 diferencuje rozdíly ve využití pozemků dle skutečného stavu. K4 diferencuje rozdíly v možnosti napojení pozemku na inženýrské sítě. K5 zohledňuje další popsané vlastnosti, zejména příslušenství pozemku.

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

$$1\,132,11 \text{ Kč/m}^2$$

$$\times 748 \text{ m}^2$$

$$= 846\,822 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

847 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

374 190 Kč

Vyčíslení podílů jednotlivých vlastníků:

Lenka Vondráčková, Riegrova 1052/9, 430 01 Chomutov, LV: 4034, podíl: 1 / 2	187 095,- Kč
Petr Wlazlo, Kamenná 5107, 430 04 Chomutov, LV: 4034, podíl: 1 / 2	187 095,- Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

847 000 Kč

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

Statisticky vyhodnocovaná data nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.), a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. ½ pozemku parc. č. 4376/7, 4376/17 v obci Louny, okres Louny, katastrální území Louny na listu vlastnictví č. 4034.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

847 000 Kč

Slovy: Osmsetčtyřicetsedmtisíc korun českých

Výpočet pro ocenění hodnoty spoluvlastnického podílu

Předmětem znaleckého posudku je ocenění, spoluvlastnického podílu o velikosti id. ½ k předmětné nemovitosti. Při případném zpeněžování spoluvlastnického podílu je třeba zohlednit nižší tržní atraktivitu a horší obchodovatelnost v případě takového prodeje, a proto je třeba obvyklou cenu po úpravě dle velikostí spoluvlastnického podílu redukovat. S ohledem na velikost oceňovaného spoluvlastnického podílu redukuje takto vypočtenou cenu o 15 %.

$847\,000,-- \text{ Kč} \cdot 1/2 = 423\,500,-- \text{ Kč} - 15\% = 359\,975,-- \text{ Kč}$

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. ½ předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

360 000 Kč

Slovy: třistašedesáttisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o., znalecká kancelář v oboru Ekonomika, ceny a odhady, nemovitosti

Ing. Markéta Toboříková Pištorová, MBA, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 07.10.2024

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

.....
Martin Málek

.....
František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku účtována finanční odměna dle vyhlášky 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

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

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 064046/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

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

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.08.2024 12:15:02

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

Okres: CZ0424 Louny

Obec: 565971 Louny

Kat.území: 687391 Louny

List vlastnictví: 4034

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Vondráčková Lenka, Riegrova 1052/9, 43001 Chomutov	765906/2829	1/2
Wlazlo Petr, Kamenná 5107, 43004 Chomutov	750112/2464	1/2

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
4376/7	715	zahrada		zemědělský půdní fond
4376/17	33	zastavěná plocha a nádvoří	společný dvůr	

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

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Vondráčková Lenka, Riegrova 1052/9, 43001 Chomutov,
RČ/IČO: 765906/2829

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Litoměřice, 124 EX-5186/2023 -15 ze dne 06.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.11.2023 13:13:59. Zápis proveden dne 09.11.2023; uloženo na prac. Louny

Z-3071/2023-507

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na spoluvlastnický podíl 1/2

Povinnost k

Vondráčková Lenka, Riegrova 1052/9, 43001 Chomutov,
RČ/IČO: 765906/2829
Parcela: 4376/17, Parcela: 4376/7

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Litoměřice, 124 EX-5186/2023 -22 ze dne 07.11.2023. Právní moc ke dni 23.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.11.2023 13:13:58. Zápis proveden dne 09.11.2023; uloženo na prac. Louny

Z-3072/2023-507

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorského úřadu Litoměřice, 124 EX-5186/2023 -49 ze dne 08.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.01.2024 13:55:35. Zápis proveden dne 10.01.2024; uloženo na prac. Louny

Z-95/2024-507

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veverčí 125, 616 45 Brno

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny, kód: 507.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.08.2024 12:15:02

Okres: CZ0424 Louny

Obec: 565971 Louny

Kat.území: 687391 Louny

List vlastnictví: 4034

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Vondráčková Lenka, Riegrova 1052/9, 43001 Chomutov,
RČ/IČO: 765906/2829

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-7312/2024 -10 ze dne 16.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.07.2024 16:31:12. Zápis proveden dne 18.07.2024; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-11589/2024-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na spoluvlastnický podíl 1/2

Povinnost k

Vondráčková Lenka, Riegrova 1052/9, 43001 Chomutov,
RČ/IČO: 765906/2829
Parcela: 4376/17, Parcela: 4376/7

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno-venkov, 137 Ex-7312/2024 -15 ze dne 30.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.07.2024 16:40:11. Zápis proveden dne 05.08.2024; uloženo na prac. Louny

Z-2408/2024-507

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Usnesení soudu o dědictví Okresní soud v Chomutově, č.j. 35 D-1130/2020 -51 ze dne 08.03.2021. Právní moc ke dni 08.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.04.2021 11:29:22. Zápis proveden dne 04.05.2021; uloženo na prac. Chomutov

V-2437/2021-503

Pro: Wlazlo Petr, Kamenná 5107, 43004 Chomutov

RČ/IČO: 750112/2464

Vondráčková Lenka, Riegrova 1052/9, 43001 Chomutov

765906/2829

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
4376/7	15600	715

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny, kód: 507.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 20.08.2024 12:34:20

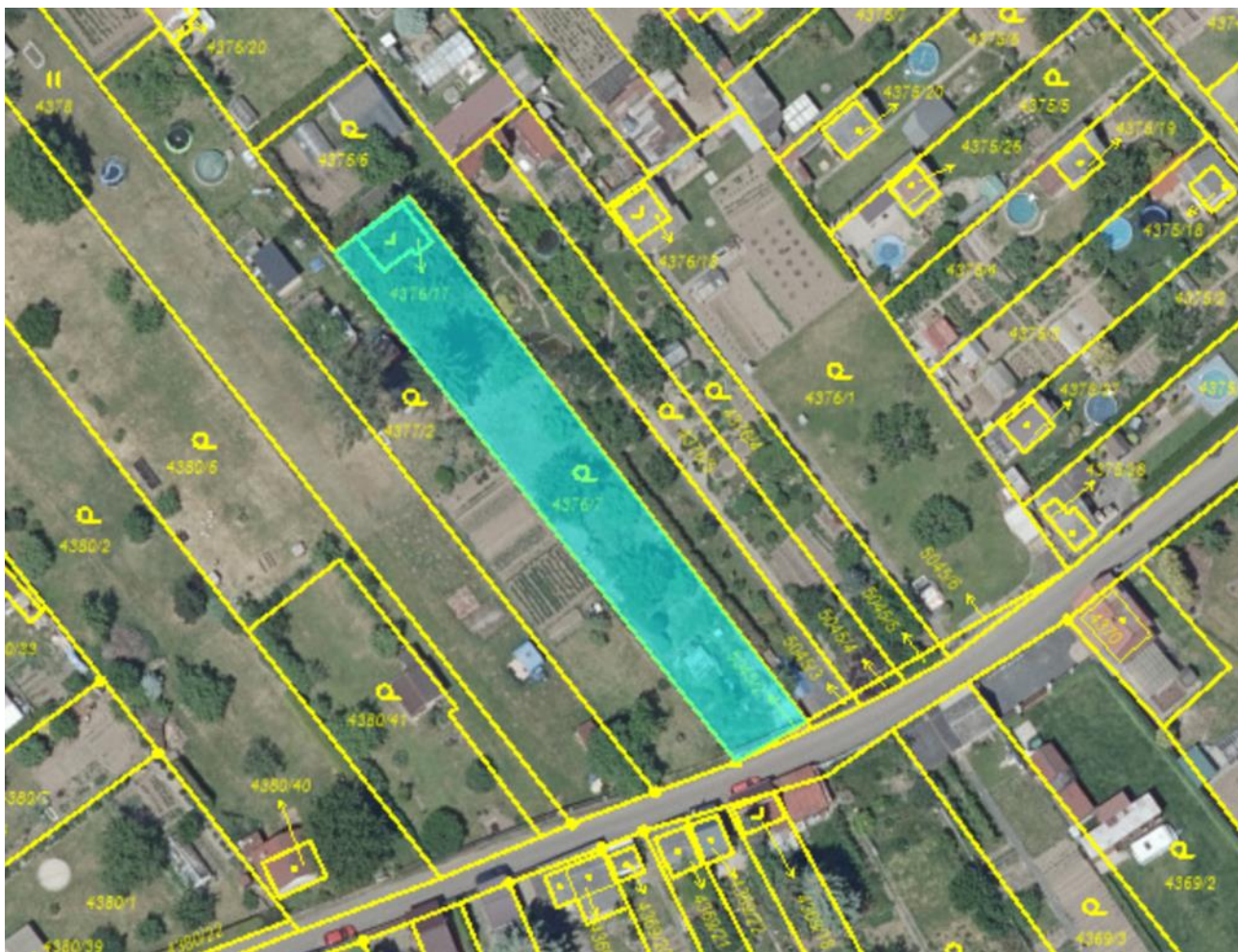
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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

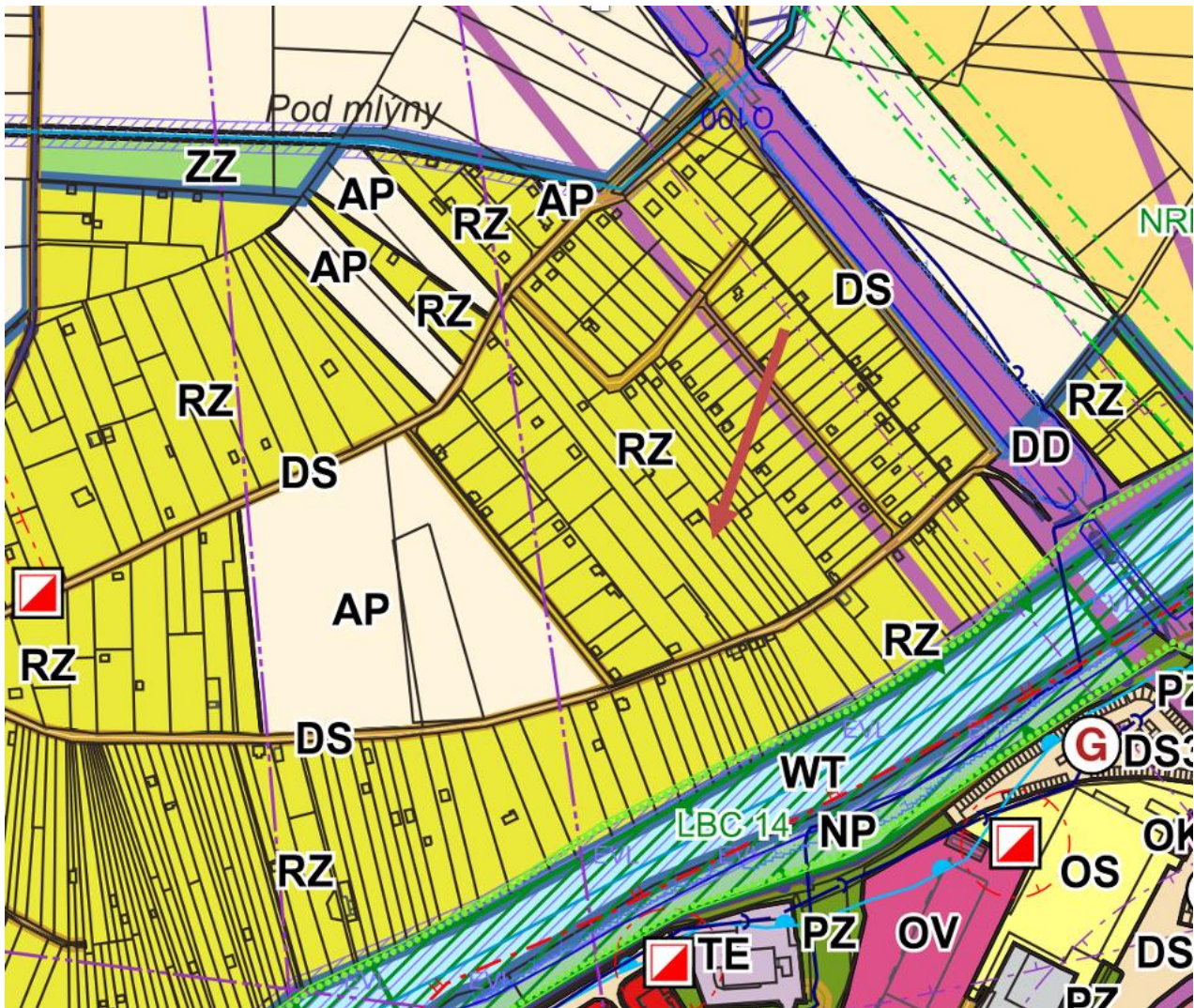
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny, kód: 507.
strana 2



Ortofoto mapa



Výřez z územního plánu



Plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)

stav	návrh	územní rezerva (R)	
			bydlení hromadné (BH)
			bydlení individuální (BI)
			rekreace individuální (RI)
			rekreace - zahrádkové osady (RZ)

Výřez z povodňové mapy

Povodňový informační systém

Legenda

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

Parcely

Název katastru: Louny
Parcelní číslo: 4376/17
Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří
Druh číslování: Pozemková

Výměra parcely: 33 m²
Veřejný dálkový přístup - Výpis:
Veřejný dálkový přístup - Mapa:

Powered by Hydrossoft, Veleslavín — © 2024 ČÚZK

Povodňový informační systém

Legenda

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

Fotodokumentace předmětu ocenění





Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

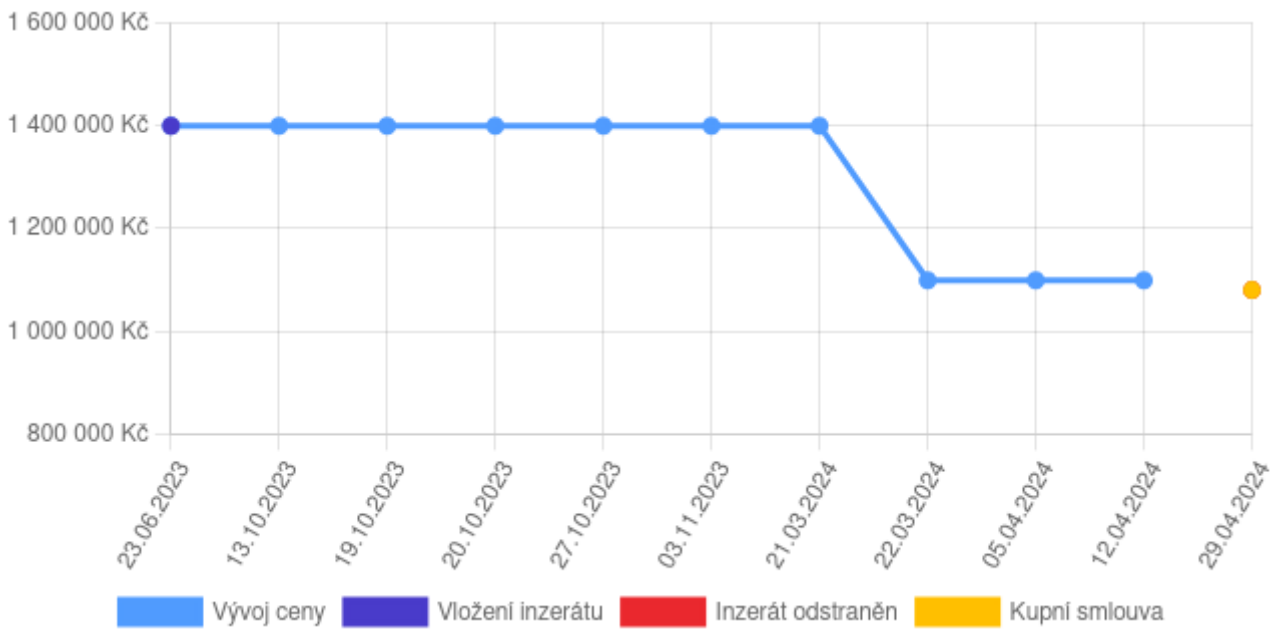
Lokalita	Louny, okres Louny	Cena dle KS	1 080 000 Kč
Právní účinky ke dni	29.04.2024	Číslo řízení	V-1244/2024-507
Plocha pozemku	865 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Druh pozemku	Zahrada		

Prodej pozemku o celkové výměře 865 m², nachází se v klidné části města Loun. V KÚ je vedený jako zahrada. Na pozemku stojí domek na nářadí, který je součástí prodeje. Pozemek je oplocen, zajištěn posuvnými vraty na el. pohon. Elektřina je přivedena na pozemek, voda je u paty pozemku. Pozemek navazuje na park, v blízkosti je řeka a koupaliště. Více info u přiděleného makléře.

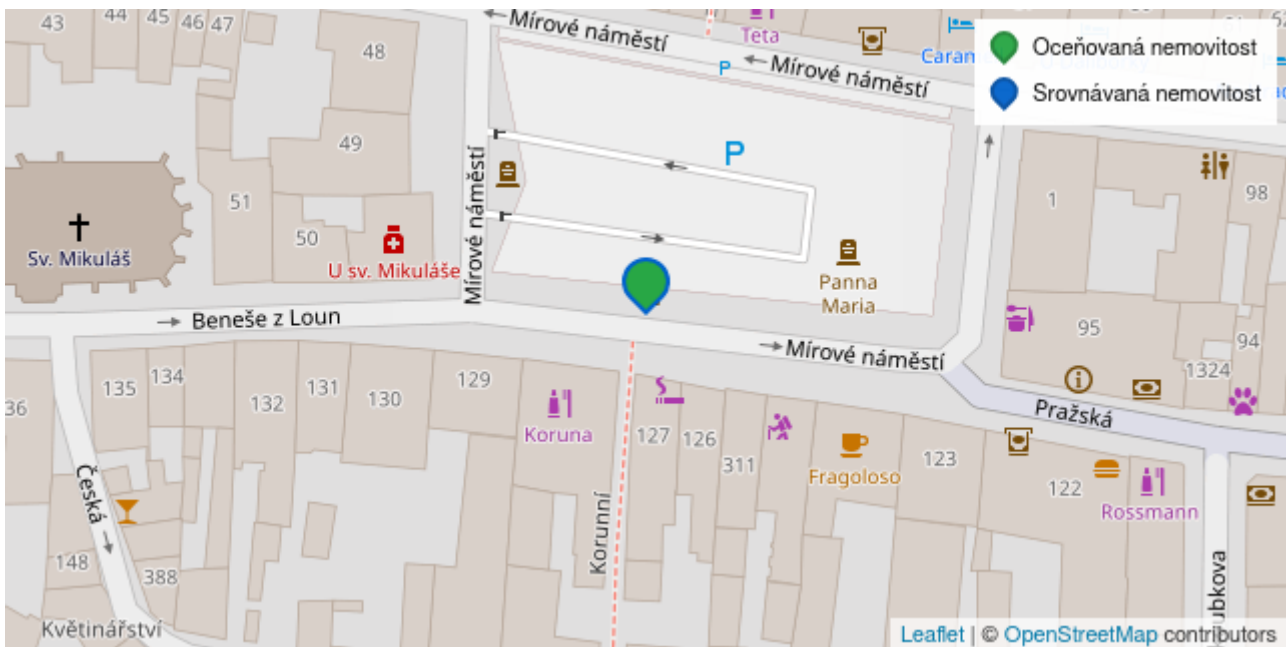
2. Fotodokumentace



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 a v kupní smlouvě)

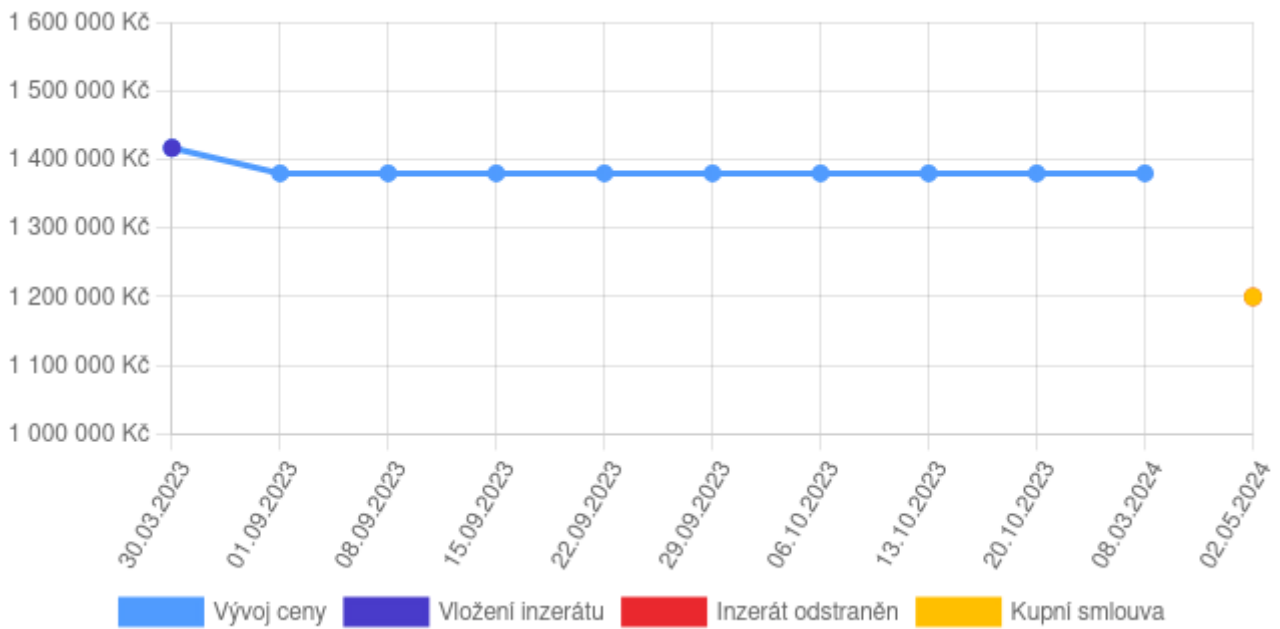
Lokalita	Louny č.e. 2215, okres Louny	Cena dle KS	1 200 000 Kč
Právní účinky ke dni	02.05.2024	Číslo řízení	V-1267/2024-507
Plocha pozemku	1646 m ²	Elektrina	230V
Poloha nemovitosti	Okraj obce	Druh pozemku	Zahrada
Voda	Připojení ke studni		

Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme k prodeji zahradu ve vyhledávané lokalitě města Louny – lokalita „Na Losech“. Zahrada je rovinatá, obdélníkového tvaru o výměře 1646 m². Součástí zahrady je stavba pro rodinou rekreaci s číslem evidenčním (27 m²). Na pozemku je zřízeno odběrné místo elektrické energie. Dále je zde studna s užitkovou vodou. Vstup a vjezd na zahradu je přímo z obecní komunikace. Bez jakýchkoliv problémů zde zaparkujete i větší množství automobilů. Zahrada je oplocená. Díky své velikosti je na zahradě dostatek místa pro setkávání rodiny a přátel. Můžete zde aktivně i pasivně odpočívat. Svě místo si zde najdou i vaši čtyřnozí miláčkové. Velký pozemek je ideální například pro pěstování zeleniny a ovoce. Pokud hledáte velkou zahradu, je možná tato nabídka určena právě pro vás. Zavolejte mi a domluvíme se na prohlídce.

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

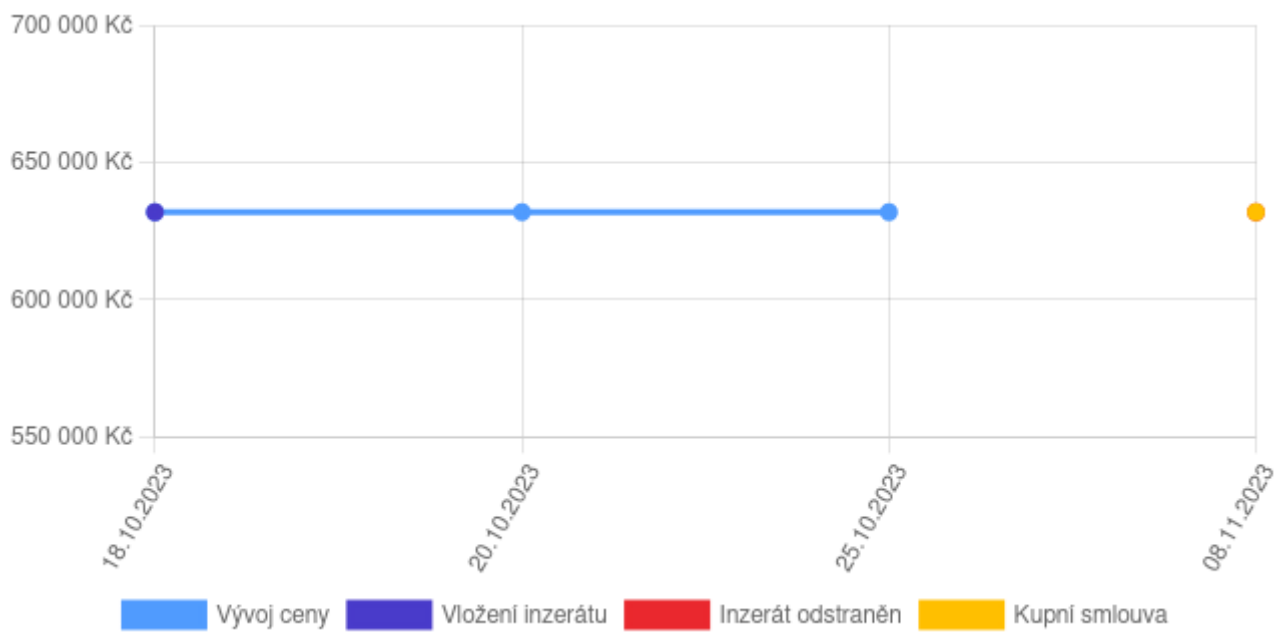
Lokalita	Na Losech, Louny, okres Louny	Cena dle KS	632 000 Kč
Právní účinky ke dni	08.11.2023	Číslo řízení	V-3184/2023-507
Plocha pozemku	395 m ²	Elektrina	230V
Vytápění	Kotel na tuhá paliva	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Druh pozemku	Zahrada	Voda	Místní zdroj

Nabízíme hezkou zahradu se stavbou chatky v zahrádkářské kolonii Na Losech. Zahrada má vynikající přístup a možnost parkování na vlastním pozemku. Chata je umístěna na sloupcích a dřevěných podkladech, obvodový plášť tvoří sololitové desky pobité dřevem. Dispozičně nabízí obývací pokoj s oddělenou kuchyňskou částí a samostatnou ložnici. Prostor lze vytápět krbem. Další příslušenství nemovitosti: WC/chemické, kůlna, skleník. Zdroj vody z vlastní studny. Chata má vlastní elektroměr. Další informace u makléře.

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

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

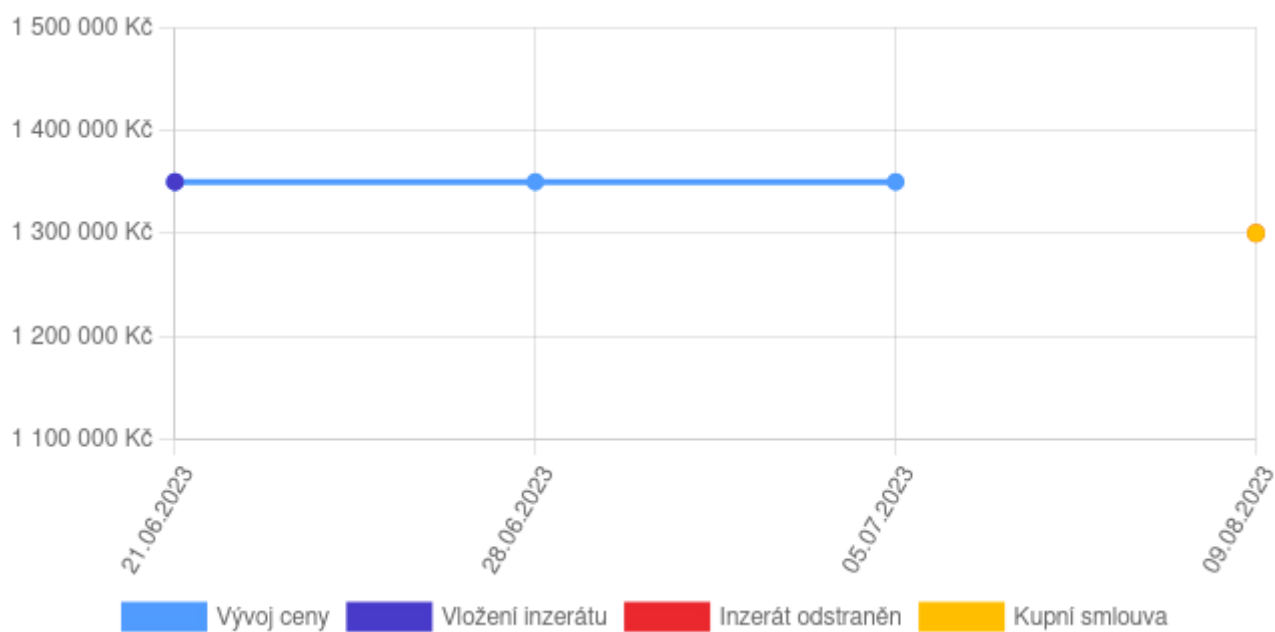
Lokalita	Na Losech, Louny, okres Louny	Cena dle KS	1 300 000 Kč
Právní účinky ke dni	09.08.2023	Číslo řízení	V-2166/2023-507
Plocha pozemku	934 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Druh pozemku	Zahrada	Voda	Místní zdroj

Nabízíme prodej velice dobře opečovávané a stále udržované zahrady s chatou v lokalitě Na Losech. Chata na zděné podezdívce, při vstupu je malý prostor pro kuchyni a jedna místnost pro odpočinek. Na stavbu navazuje venkovní posezení se zázemím pro grilování a zděnou udírnou. Chata je kolaudovaná. Na zahradě je starý zděný bazén, ale i prostor, kde je celé léto rozložený nový bazén. Je zde důmyslně postavena toaleta a sprcha. Další část zahrady tvoří záhony se zeleninou. Na pozemku je i několik ovocných stromů a okrasných kvetoucích keřů. Zahrada je celá oplocená, vjezd na pozemek je jak z přední části od chaty, tak i ze zadní na travní porost, kde může zaparkovat návštěva. Letošní léto můžete prožít již zde co nejlépe přírodě a zároveň si vypěstovat své plodiny.

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

