

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 064306/2025

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad Litoměřice JUDr. Ondřej Mareš, LL.M. Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice
Číslo jednací:	124 EX 5140/24
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Na Pankráci č.p. 133, Mšené-lázně, okres Litoměřice
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	11.08.2025
Zpracováno ke dni:	11.08.2025
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o., znalecká kancelář v oboru Ekonomika, ceny a odhady, nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 24 stran textu včetně titulního listu a 23 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 08.09.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny:

- bytové jednotky č. 133/2, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 6780/77860 na společných částech budovy č.p. 133, 134 a pozemku parc. č. st. 138/1 na listu vlastnictví č. 789;
- nebytové jednotky č. 133/106, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 300/77860 na společných částech budovy č.p. 133, 134 a pozemku parc. č. st. 138/1 na listu vlastnictví č. 789;
- pozemku parc.č. 186/100 a 1468 na listu vlastnictví č.847;
- spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/5 pozemku parc.č. 1470 na listu vlastnictví č. 805;
- spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 nebytové jednotky č. 134/104, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 2320/77860 na společných částech budovy č.p. 133, 134 a pozemku parc. č. st. 138/1 na listu vlastnictví č. 821;

vše v obci Mšené-lázně, okres Litoměřice, katastrální území Mšené-lázně.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel sdělil informace, které mají vliv na výsledek posudku - zadavatel předložil zpracovateli posudku prohlášení vlastníka.

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, prohlášení vlastníka

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 133/2 a nebytová jednotka č. 133/106, 134/104
Adresa předmětu ocenění:	Pozemek parc.č. 1470, 186/100, 1468 Na Pankráci č.p. 133, Mšené-lázně, okres Litoměřice
Kraj:	Ústecký kraj
Okres:	Litoměřice
Obec:	Mšené-lázně
Ulice:	Na Pankráci
Katastrální území:	Mšené-lázně

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 11.08.2025. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o., znalecká kancelář v oboru Ekonomika, ceny a odhady, nemovitosti, Ing. Markéta Toboříková Pištorová, MBA. Objekt nebyl v den prohlídky zpřístupněn, zpracovatel nebyl do objektu vpuštěn.

Podlahová plocha byla převzata z písemného prohlášení vlastníka

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Čepek Rudolf, Na Pankráci 133, 41119 Mšené-lázně

Nemovitosti:

- bytová jednotka č. 133/2, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 6780/77860 na společných částech budovy č.p. 133, 134 a pozemku parc. č. st. 138/1 na listu vlastnictví č. 789;
- nebytová jednotka č. 133/106, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 300/77860 na společných částech budovy č.p. 133, 134 a pozemku parc. č. st. 138/1 na listu vlastnictví č. 789;
- pozemek parc.č. 186/100 a 1468 na listu vlastnictví č.847;
- spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/5 pozemku parc.č. 1470 na listu vlastnictví č. 805;
- spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2 nebytové jednotky č. 134/104, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 2320/77860 na společných částech budovy č.p. 133, 134 a pozemku parc. č. st. 138/1 na listu vlastnictví č. 821;

vše v obci Mšené-lázně, okres Litoměřice, katastrální území Mšené-lázně.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nemusí odpovídat skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis bytového domu

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna ve dvoupodlažním samostatném činžovním domě se dvěma vchody s čísly popisnými 133 a 134. Na část objektu s č.p. 134 dále navazuje dostavba se samostatným vchodem do bytové jednotky č. 134/2. V objektu je půda a nemá vybudované podkrovní. Objekt je částečně podsklepený. Dům obsahuje 10 bytových jednotek a 10 nebytových prostorů sloužících jako kotelny, komory a sklepy.

Objekt je cihlové konstrukce, upořádan jako dvojtrakt se dvěma vchody, schodištěm s kamennými stupni. Základy má smíšené, stropy jsou pravděpodobně keramickobetonové a železobetonové monolitické, střecha je sedlová, krytinu tvoří pálená taška a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou vápenocementové a zateplení pláště není provedeno. Uliční fasáda má původní pravoúhlé členění, se zdůrazněnými římsami a zdobnými prvky. Společnými částmi domu jsou vstupní prostor, půda, schodiště.

Objekt byl postaven odhadem v roce 1920.

Pravděpodobně kolem roku 2010 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: střecha - celková.

Vady bytového domu:

vybavení: zastaralý prvek

podlahy: zastaralý prvek

střecha: bez vad

zdivo: bez vad

okna: bez vad, zastaralý prvek

rozvody: zastaralý prvek

Stav objektu lze charakterizovat jako před rekonstrukcí.

Popis bytové jednotky

Oceňovaná jednotka je v osobním vlastnictví. Jednotka se nachází v 1. podlaží. Dispozice jednotky je 3+1. K bytové jednotce náleží nebytový prostor č. 133/106 sloužící jako komora mimo byt a spoluvlastnický podíl o velikosti id. ½ na nebytové jednotce č. 134/104, sloužící jako kotelna o celkové rozloze 23,2 m².

Bytová jednotka		
Kuchyně	Kuchyně	14,60 m ²
Pokoj	Pokoj	9,50 m ²
Pokoj	Pokoj	13,40 m ²
Pokoj	Pokoj	22,80 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	3,20 m ²
Koupelna, WC	WC	1,10 m ²
Ostatní prostory	Předsíň	3,20 m ²
Príslušenství	Komora (mimo byt)- nebytový prostor č. 133/106	3,00 m ²
Príslušenství	Kotelna – nebytový prostor č.134/104	11,6 m ² (spoluvlastnický podíl o vel. ½)
Podlahová plocha		67,80 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		82,4m ²

Bytové jádro je zděné a vnitřní omítky jsou štukové. Okna jsou dřevěná zdvojená. Vnitřní prohlídka nebyla provedena. Na základě vizuální obhlídky exteriéru lze důvodně předpokládat, že v objektu se nachází standardní vybavení.

Do jednotky je zavedena elektřina pravděpodobně o napětí 220/380 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn je zaveden. Vytápění zajišťuje pravděpodobně vlastní kotel na tuhá paliva nebo lokální kamna, topná tělesa tvoří nejspíše závěsné radiátory, ohřev vody zajišťuje bojler.

Stav bytové jednotky lze dle obhlídky charakterizovat jako před rekonstrukcí.

Popis pozemku a lokality

Sklon pozemku je rovinatý. Pozemek je částečně oplocený zděným plotem a je bez významných porostů. Součástí ocenění je pozemek parc.č. 186/100 a 1468, který tvoří zahradu před objektem a za ním, nejedná se tedy o celistvý pozemek. Dále k bytové jednotce náleží spoluvlastnický podíl na přístupové cestě parc.č. 1470, která je součástí funkčního celku s objektem a navazuje na zahrady, proto je na ni nahlíženo jako na pozemek stavební.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě a přes pozemek v podílovém spoluvlastnictví parc.č. 1470.

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komentář
1436/1	ostatní plocha	Obec Mšené-lázně, Prosek 174, 41119 Mšené-lázně

Bytový objekt je postaven ve střední části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy a rodinnými domy se zahradami.

V místě je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - tzn. nutnost dojíždět a v místě se nenachází úřady - musí se dojíždět kvůli úředním záležitostem. V obci se nachází pobočka České pošty.

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

Je zde zastávka vlakových a autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré přímo u objektu.

Vlastník má bezproblémové vztahy se sousedy – je s nimi v běžném kontaktu a dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Na nemovitosti vázne exekuční příkaz k prodeji nemovitosti – bez vlivu na cenu nemovitosti.

Tabulkový popis			
Popis bytového domu	Typ bytového domu	netypový zděný bytový dům	
	Počet nadzemních podlaží	2	
	Počet podzemních podlaží	Částečně podsklepený	
	PENB	/	
	Dům byl postaven v roce	1920	
	Rozsah rekonstrukce domu	Konstrukce	Rozsah
		střecha	celková
	Rok		
	2010		
	Základy	smíšené	
	Konstrukce	cihlová	
	Stropy	keramikobetonové, železobetonové monolitické	
	Střecha	sedlová	
	Krytina střechy	pálená taška	
	Klempířské prvky	pozinkované	

	Vnější omítky	vápenocementové
	Vnitřní omítky	štukové
	Společně užívané prostory	vstupní prostor, půda, schodiště
	Popis stavu bytového domu	před rekonstrukcí
	Vady bytového domu	vybavení: zastaralý prvek podlahy: zastaralý prvek střecha: bez vad zdivo: bez vad okna: bez vad, zastaralý prvek rozvody: zastaralý prvek

Popis bytové jednotky	Dispozice bytové jednotky	3+1		
	Podlaží bytové jednotky	1		
	Bytové jádro	vyzděné		
	Typ oken v jednotce	dřevěná zdvojená		
	Orientace oken obytných místností	nezjištěno		
	Koupelna(y)	nezjištěno		
	Toaleta(y)	nezjištěno		
	Vstupní dveře	dřevěné		
	Typ zárubní	nezjištěno		
	Vnitřní dveře	nezjištěno		
	Osvětlovací technika	nezjištěno		
	Popis místností a rozměry v m ²	Bytová jednotka		
		Kuchyně	Kuchyně	14,60 m ²
		Pokoj	Pokoj	9,50 m ²
		Pokoj	Pokoj	13,40 m ²
		Pokoj	Pokoj	22,80 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna	3,20 m ²
		Koupelna, WC	WC	1,10 m ²
		Ostatní prostory	Předsíň	3,20 m ²
		Příslušenství	Komora (mimo byt)- nebytový prostor č. 133/106	3,00 m ²
		Příslušenství	Kotelna – nebytový prostor č.134/104	11,6 m ² (spoluvlastnický podíl o vel. ½)
	Podlahová plocha			67,80 m ²
	Podlahová plocha vč. příslušenství			82,4m ²

	Elektrina	220/380 V
	Vodovod	vodovod
	Svod splaškových vod	veřejná kanalizace
	Plynovod	ano
	Řešení vytápění v bytě	Pravděpodobně kotel na tuhá paliva, kamna
	Topná tělesa	Pravděpodobně závěsné radiátory
	Řešení ohřevu vody v bytě	Pravděpodobně bojler
	Podlahy v bytě	ostatní: cementový potěr koupelna, wc: keramická dlažba, lino chodba: lino kuchyně: lino místnosti: koberce, lino
	Popis stavu bytové jednotky	před rekonstrukcí
	Rekonstrukce	nezjištěno
	Vady bytové jednotky	nezjištěno

Popis pozemku	Trvalé porosty	bez porostů
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	Částečně zděný plot
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě a přes pozemek v podílovém spoluvlastnictví

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba bytovými a rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	střední 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 se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - nutnost dojíždět; nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě parků v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů; dobré parkovací možnosti přímo u objektu

	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu; dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	Na nemovitosti vážne exekuční příkaz k prodeji nemovitosti – bez vlivu na cenu nemovitosti.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 11.08.2025 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. 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 oblíbou 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

LV: 789, 805, 847, 821
Kraj: Ústecký
Okres: Litoměřice
Obec: Mšené-lázně
Katastrální území: Mšené-lázně
Počet obyvatel: 1 850
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 597,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
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 železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **1 057,00 Kč/m²**

Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: 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: V ostatních případech	VII	0,80

9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola) II 1,00

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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
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: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,030}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,824}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,030}$$

1. Bytová jednotka č. 133/2

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústecký kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	105 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	29 484,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu

koeficient dle typu podlahové plochy

Bytová jednotka:	67,8 * 1,00 =	67,80 m ²
komora mimo BJ (Nebytový prostor č. 133/106):	3 * 0,80 =	2,40 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		70,20 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Lokální na elektřinu nebo plyn	II	-0,02
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – předpoklad provedení menších stavebních úprav	III	0,85

Koeficient pro stáří 105 let:

$$s = 1 - 0,005 * 105 = \mathbf{0,475}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

9

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,600 = \mathbf{0,546}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,800}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,030}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 29\,484,- \text{ Kč/m}^2 * 0,546 = 16\,098,26 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 70,20 \text{ m}^2 * 16\,098,26 \text{ Kč/m}^2 * 0,800 * 1,030 = 931\,200,63 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **931 200,63 Kč**

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek parc.č. st. 138/1

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,800$

Index polohy pozemku $I_P = 1,030$

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: Ochranné pásmo - vnitř.lázeň.území, ložis.slatin a rašeliny, ochr.pásmo 1.st.	II	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,800 * 0,990 * 1,030 = 0,816$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	1 057,-	0,816		862,51	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 138/1	578	862,51	498 530,78
Stavební pozemek - celkem			578		498 530,78

Pozemek parc.č. st. 138/1 - cena zjištěná celkem = **498 530,78 Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek parc.č. st. 138/1 = 498 530,78 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **498 530,78 Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **931 200,63 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Cena zjištěná pozemku: 498 530,78 Kč

Spoluvlastnický podíl: 6 780 / 77 860

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$498\,530,78 \text{ Kč} \cdot 6\,780 / 77\,860 = 43\,411,75 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 43 411,75 Kč

Bytová jednotka č. 133/2 - cena zjištěná = **974 612,38 Kč**

2. Nebytová jednotka č. 134/104

2.1. jednotka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova: J. domy vícebytové (typové) - sklepy

Svislá nosná konstrukce: zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122

Nemovitá věc je součástí pozemku

Podlahové plochy nebytového prostoru	koeficient dle typu podlahové plochy
Kotelna:	$23,2 \cdot 0,80 = 18,56 \text{ m}^2$
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:	<u>18,56 m²</u>

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	5,40	100	1,00	5,40
2. Svislé konstrukce	S	18,20	100	1,00	18,20
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Krov, střecha	S	4,90	100	1,00	4,90
5. Krytiny střech	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,70	100	1,00	5,70
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	C	1,30	100	0,00	0,00
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	P	5,30	100	0,46	2,44
14. Povrchy podlah	P	3,00	100	0,46	1,38
15. Vytápění	C	4,80	100	0,00	0,00

16. Elektroinstalace	S	5,10	100	1,00	5,10
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	C	3,20	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	3,10	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	2,20	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	C	1,90	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	3,90	100	0,00	0,00
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,70	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	C	3,70	100	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 64,02

Koeficient vybavení K₄: **0,6402**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m²]: = 3 800,-

Koeficient konstrukce K₁ (dle příl. č. 10): * 0,9390

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu): * 0,6402

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): * 1,0500

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 3,1120

Základní cena upravená [Kč/m²] = **7 464,38**

Plná cena: 18,56 m² * 7 464,38 Kč/m² = **138 538,89 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 105 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 105 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 105 / 105 = 100,0 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

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

Nákladová cena C_{JN} = **20 780,83 Kč**

Koeficient pp * 0,824

Cena C_J = **17 123,40 Kč**

Nebytová jednotka č. 134/104 - cena zjištěná bez podílu na příslušenství = **17 123,40 Kč**

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

2.2. Pozemek parc.č. st. 138/1

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = 0,800

Index polohy pozemku I_P = 1,030

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: Ochranné pásmo - vnitř.lázeň.území, ložis.slatin a rašeliny, ochr.pásmo 1.st.	II	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 0,800 * 0,990 * 1,030 = 0,816$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	1 057,-	0,816		862,51	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 138/1	578	862,51	498 530,78
Stavební pozemek - celkem			578		498 530,78

Pozemek parc.č. st. 138/1 - cena zjištěná celkem = **498 530,78 Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

2.2. Pozemek parc.č. st. 138/1 = 498 530,78 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **498 530,78 Kč**

Nebytová jednotka č. 134/104 - cena zjištěná, bez podílu na příslušenství = **17 123,40 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Cena zjištěná příslušenství stavby a pozemku: 498 530,78 Kč

Spoluvlastnický podíl: 2 320 / 77 860

Hodnota spoluvlastnického podílu: 498 530,78 Kč * 2 320 / 77 860

+ 14 854,76

Nebytová jednotka č. 134/104 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

= **31 978,16 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 2

Nebytová jednotka č. 134/104 - cena zjištěná

= **15 989,08 Kč**

3. Pozemek parc.č. 1470

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,030$

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: Ochranné pásmo - vnitř.lázeň.území, ložis.slatin a rašeliny, ochr.pásmo 1.st.	II	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 0,990 * 1,030 = 1,020$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 057,-	1,020		1 078,14

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1470	331	1 078,14	356 864,34
Stavební pozemek - celkem					356 864,34
Pozemek parc.č. 1470 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	356 864,34 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 5
Pozemek parc.č. 1470 - cena zjištěná celkem				=	71 372,87 Kč

4. Pozemky parc.č. 186/100, 1468

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,030$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,03
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: Ochranné pásmo - vnitř.lázeň.území, ložis.slatin a rašeliny, ochr.pásmo 1.st.	II	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,960$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 0,960 * 1,030 = 0,989$$

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]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 057,-	0,989		1 045,37

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	186/100	79	1 045,37	82 584,23
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1468	48	1 045,37	50 177,76
Stavební pozemky - celkem			127		132 761,99

Pozemky parc.č. 186/100, 1468 - cena zjištěná celkem = 132 761,99 Kč

Výsledky analýzy dat

1. Bytová jednotka č. 133/2	974 612,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	931 200,63 Kč
1.2. Pozemek parc.č. st. 138/1	43 411,77 Kč
	= 974 612,- Kč
2. Nebytová jednotka č. 134/104	15 989,- Kč
2.1. Oceňovaná jednotka	17 123,40 Kč
2.2. Pozemek parc.č. st. 138/1	7 427,38 Kč
	= 15 989,- Kč
3. Pozemek parc.č. 1470	71 373,- Kč
4. Pozemky parc.č. 186/100, 1468	132 762,- Kč

Zjištěná cena - celkem: **1 194 736,- Kč**

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: **1 194 740,- Kč**

slovy: Jeden milion jedno sto devadesát čtyři tisíc sedm set čtyřicet 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.

Bytová jednotka č. 133/2 včetně nebytové jednotky č. 122/106 a pozemku parc.č. 186/100 a 1468, dále včetně spoluvlastnického podílu na nebytové jednotce č. 134/104 a pozemku parc.č. 1470

Na Pankráci č.p. 133, Mšené-lázně, okres Litoměřice					
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Na Pankráci č.p. 133, Mšené-lázně, okres Litoměřice	68 m ²	cihlová	před rekonstrukcí	k BJ náleží komora mimo BJ, menší zahrada a podíl na kotelně a přístupové cestě, vše ve výrazně neudržovaném stavu
1	Na Pankráci č.p. 348, Mšené-lázně, okres Litoměřice	78 m ²	panelová	dobrý	sklep, balkon, bytový dům v původním ale lepším stavu než u oceňované nemovitosti
2	Charvatce č.p. 9, Martiněves, okres Litoměřice	69 m ²	cihlová	dobrý	dva sklepy, podíl na zahradě o velikosti 206 m ² (odpovídá samostatné zahradě) a dalších cca 140 m ² pronajatých, částečně revitalizovaný bytový dům
3	Pražská č.p. 365, Budyně nad Ohří, okres Litoměřice	70 m ²	cihlová	dobrý	lodžie, komora mimo BJ, box na kolo, revitalizovaný bytový dům

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 jiné	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	33 205,13 Kč	1	33 205,13 Kč	1	0.98	0.95	1.25 ¹	1.15 ²	1.3383125	24 811,19 Kč
2	42 681,16 Kč	1	42 681,16 Kč	0.95	1	1	1.15	1.2 ³	1.311	32 556,19 Kč
3	36 857,14 Kč	1	36 857,14 Kč	1.05	1	1	1.1	1.15 ⁴	1.32825	27 748,65 Kč
Celkem průměr										28 372,01 Kč
Minimum										24 811,19 Kč
Maximum										32 556,19 Kč
Směrodatná odchylka - s										3 909,94 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										24 462,07 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										32 281,96 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší										
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší										
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).										
Komentáře:										
¹ [K4; č.1] srovnávaná nemovitost je znatelně lepší										
² [K5; č.1] srovnávaná nemovitost je znatelně lepší										
³ [K5; č.2] srovnávaná nemovitost je znatelně lepší- součástí zahrada, bytový dům ve výrazně lepším stavu										
⁴ [K5; č.3] srovnávaná nemovitost je znatelně lepší										

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách. K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikost nemovitosti. K3 diferencuje rozdíly v konstrukci objektu. K4 diferencuje rozdíly ve stavu nemovitosti, v kvalitě vnitřních součástí a vybavení interiérů. K5 zohledňuje další popsané vlastnosti, zejména stav bytového domu, příslušenství.

K překročení korekce cen nemovitostí o více jak 30 % dochází v důsledku mimořádných okolností případu. Oceňovaná nemovitost je atypického charakteru – jedná se o bytovou jednotku a dvě nebytové jednotky v činžovním domě, zahradu a podílu na přilehlých pozemcích. Technický stav domu lze hodnotit jako podprůměrný. Stav objektu svědčí o dlouhodobě zanedbané údržbě. Nedílnou součástí je rovněž přilehlá zahrada, která je neudržovaná a svým stavem dále snižuje užitnou hodnotu i tržní atraktivitu nemovitosti

Na místním realitním trhu se v podobné lokalitě srovnatelné nemovitosti obdobného charakteru a stavu vyskytují velmi zřídka, a proto nebylo možné využít běžně dostupné srovnávací vzorky. S ohledem na tuto skutečnost bylo nutné stanovit obvyklou cenu z dostupných realizovaných prodejů, přičemž překročení obvyklého limitu je v daném případě objektivně odůvodněné.

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

28 372,01 Kč/m²

* 68 m²

= 1 929 297 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1 929 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

1 194 740 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

1 929 000 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:

- bytové jednotky č. 133/2, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 6780/77860 na společných částech budovy č.p. 133, 134 a pozemku parc. č. st. 138/1 na listu vlastnictví č. 789;
- nebytové jednotky č. 133/106, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 300/77860 na společných částech budovy č.p. 133, 134 a pozemku parc. č. st. 138/1 na listu vlastnictví č. 789;
- pozemku parc.č. 186/100 a 1468 na listu vlastnictví č.847;
- spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/5 pozemku parc.č. 1470 na listu vlastnictví č. 805;
- spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 nebytové jednotky č. 134/104, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 2320/77860 na společných částech budovy č.p. 133, 134 a pozemku parc. č. st. 138/1 na listu vlastnictví č. 821;

vše v obci Mšené-lázně, okres Litoměřice, katastrální území Mšené-lázně.

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

1 930 000 Kč

Slovy: jedenmiliondevětsettřicet 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 08.09.2025

.....
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

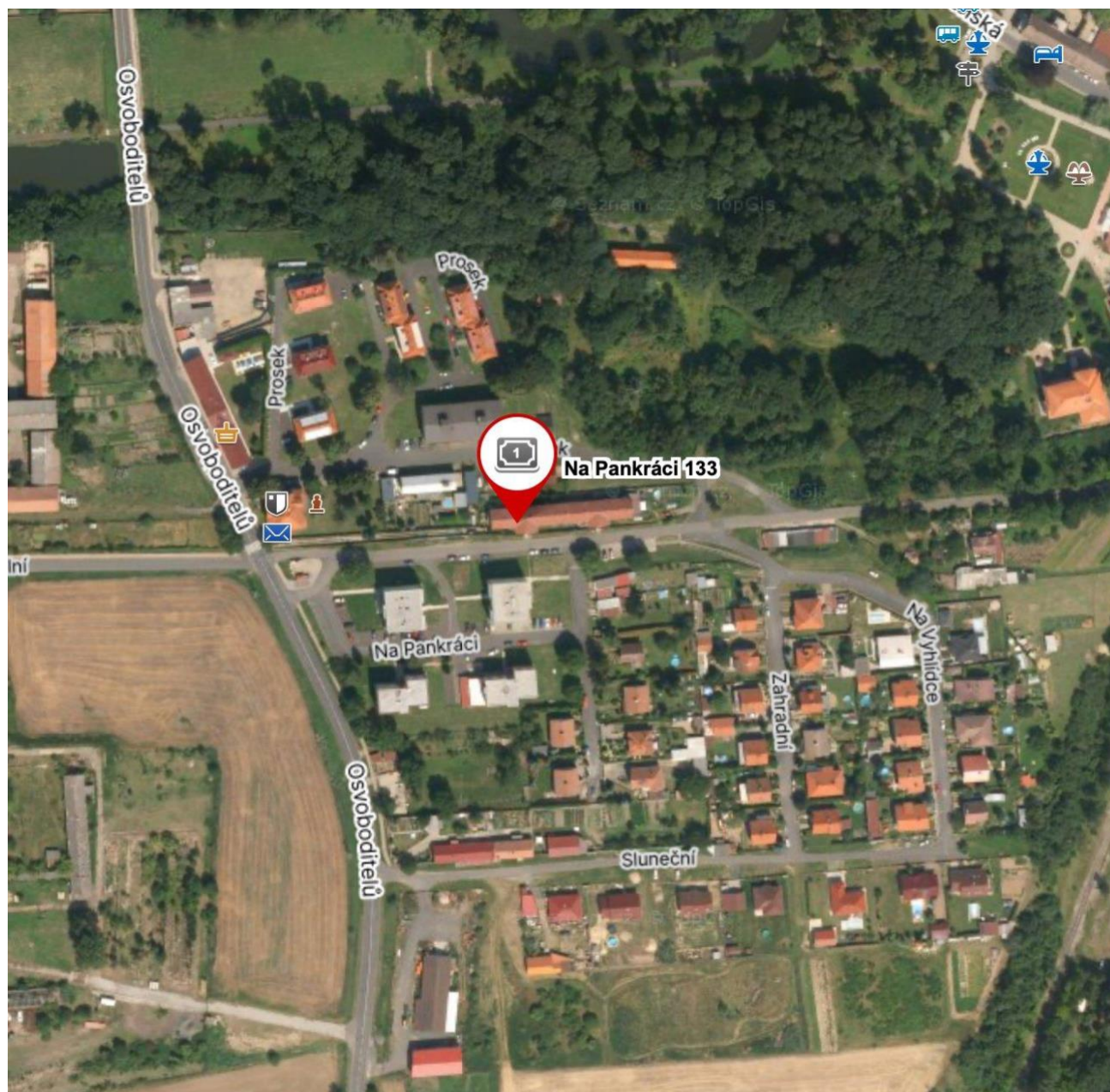
Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění 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 064306/2025.

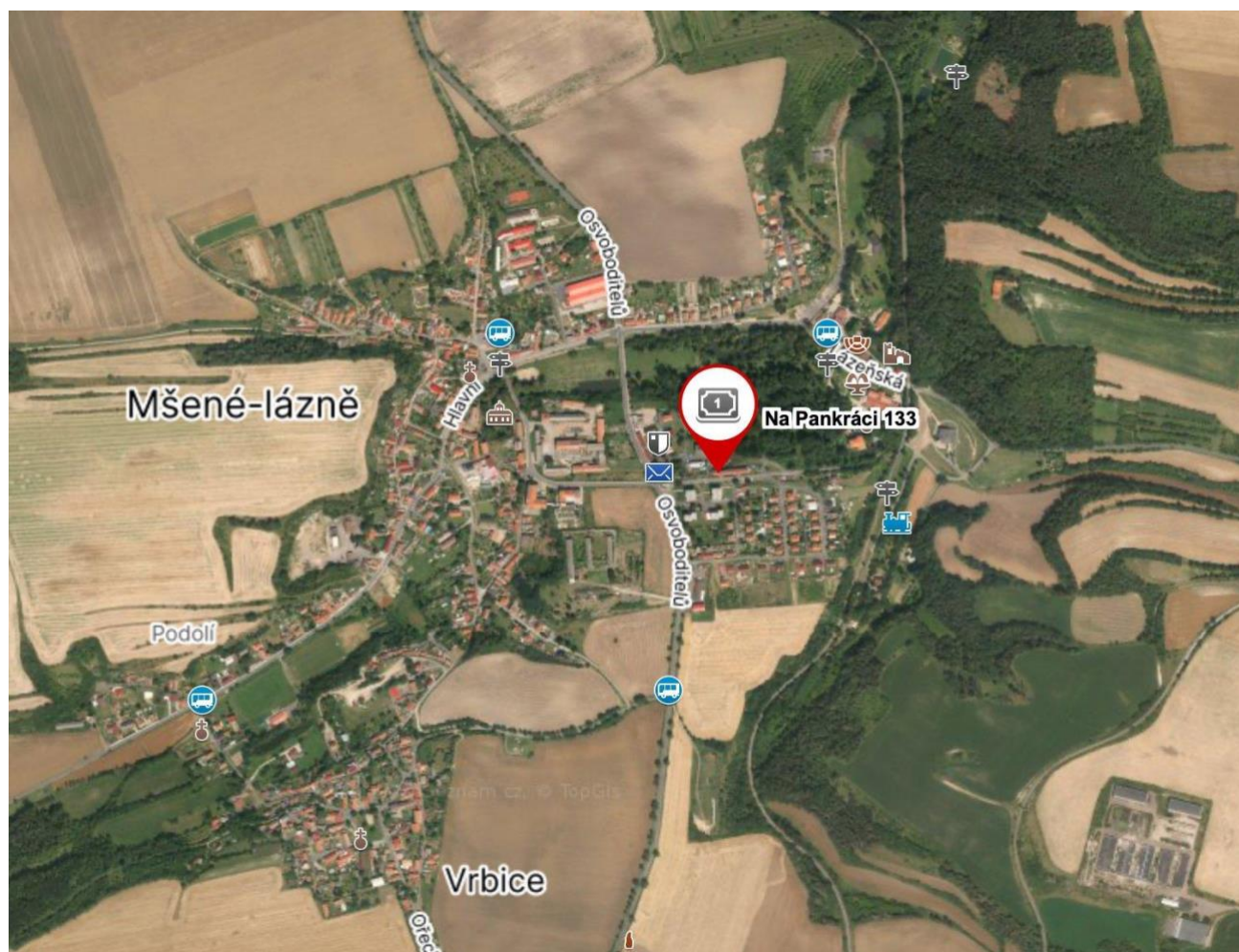
H. SEZNAM PŘÍLOH

Ortofoto mapa,
Výřez z územního plánu,
Výřez z povodňové mapy,
Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,
Katastrální mapa,
Výřez z prohlášení vlastníka,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Ortofoto mapa

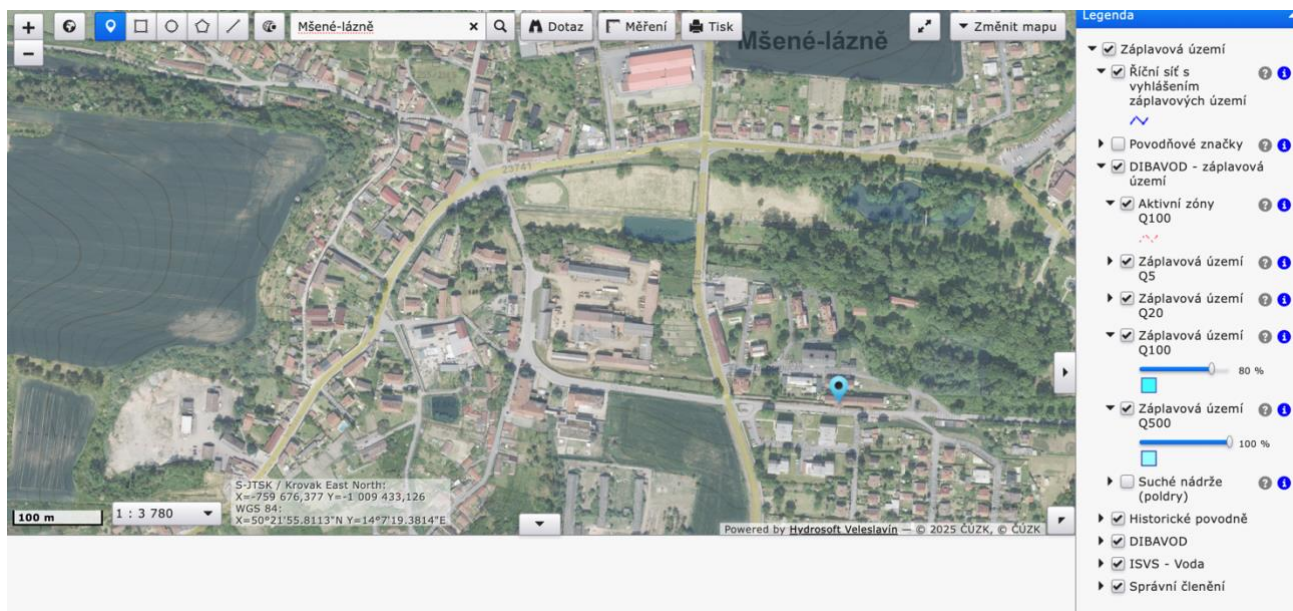




An aerial photograph overlaid with a technical planning map. The map shows several rectangular parcels outlined in black. Two specific parcels are highlighted: one in bright yellow and another in light green. These highlighted areas contain handwritten or printed labels such as "PV", "SC", and "BI". A network of blue lines, likely representing water features or infrastructure, crisscrosses the map. Numerous numerical annotations are scattered throughout, often accompanied by small circles or squares, possibly indicating elevation points or survey data. A large, semi-transparent white rectangle is positioned over the top-left portion of the map, partially obscuring some details.



Výřez z povodňové mapy



Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o jednotce

Číslo jednotky	133/2
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 133, 134
Katastrální území:	Mšené-lázně [700258]
Číslo LV:	789
Podíl na společných částech:	6780/77860

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Čepek Rudolf, Na Pankráci 133, 41119 Mšené-lázně	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
vnitř.lázeň.území, ložis.slatin a rašeliny, ochr.pásma 1.st.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Čepek Rudolf

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 1)

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 08.09.2025 11:00.

Informace o jednotce

Číslo jednotky	133/106
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	jiný nebytový prostor
Budova:	č. p. 133, 134
Katastrální území:	Mšené-lázně [700258]
Číslo LV:	789
Podíl na společných částech:	300/77860

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Čepek Rudolf, Na Pankráci 133, 41119 Mšené-lázně	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
vnitř.lázeň.území, ložis.slatin a rašeliny, ochr.pásmo 1.st.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Čepek Rudolf

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 1)

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 08.09.2025 11:00.

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Čepek Rudolf

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 1)

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 08.09.2025 11:00.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Čepek Rudolf

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 1)

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 08.09.2025 11:00.

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	821
Katastrální území:	Mšené-lázně [700258]

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
BONPRO s.r.o., Na Harfě 246/5, Vysočany, 19000 Praha 9	1/2
Čepek Rudolf, Na Pankráci 133, 41119 Mšené-lázně	1/2

Pozemky

Na LV nejsou zapsány žádné pozemky.

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Číslo
134/104

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.
--

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 08.09.2025 11:00.

Informace o jednotce

Číslo jednotky	134/104
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	jiný nebytový prostor
Budova:	č. p. 133, 134
Katastrální území:	Mšené-lázně [700258]
Číslo LV:	821
Podíl na společných částech:	2320/77860

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
BONPRO s.r.o., Na Harfě 246/5, Vysočany, 19000 Praha 9	1/2
Čepek Rudolf, Na Pankráci 133, 41119 Mšené-lázně	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Název
vnitř.lázeň.území, ložis.slatin a rašeliny, ochr.pásma 1.st.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Čepek Rudolf

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 2)

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 08.09.2025 11:00.

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	847
Katastrální území:	Mšené-lázně [700258]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Čepek Rudolf, Na Pankráci 133, 41119 Mšené-lázně	

Pozemky

Parcelní číslo
186/100
1468

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 08.09.2025 11:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1468
Obec:	Mšené-lázně [565318]
Katastrální území:	Mšené-lázně [700258]
Číslo LV:	847
Výměra [m ²]:	48
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	manipulační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Čepek Rudolf, Na Pankráci 133, 41119 Mšené-lázně	

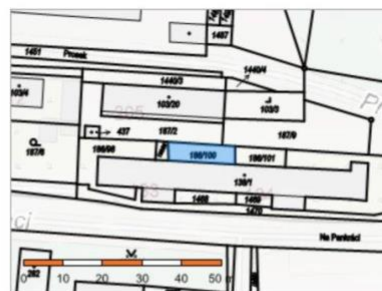
Způsob ochrany nemovitosti

Název
vnitř.lázeň.území, ložis.slatin a rašeliny, ochr.pásmo 1.st.



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	186/100
Obec:	Mšené-lázně [565318]
Katastrální území:	Mšené-lázně [700258]
Číslo LV:	847
Výměra [m ²]:	79
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	manipulační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Čepek Rudolf, Na Pankráci 133, 41119 Mšené-lázně	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
vnitř.lázeň.území, ložis.slatin a rašeliny, ochr.pásma 1.st.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1470
Obec:	Mšené-lázně [565318]
Katastrální území:	Mšené-lázně [700258]
Číslo LV:	805
Výměra [m ²]:	331
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	manipulační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
BONPRO s.r.o., Na Harfě 246/5, Vysočany, 19000 Praha 9	1/10
Čepek Rudolf, Na Pankráci 133, 41119 Mšené-lázně	1/5
Erbová Alena, Záfortenská 1661, 27401 Slaný	1/10
SJ Koudelka Petr a Koudelková Zdeňka, Na Pankráci 134, 41119 Mšené-lázně	1/10
Lengál Jiří Ing., Mikulčická 1073/10, Slatina, 62700 Brno	1/10
Maříková Lucie, Víkova 467, 27401 Slaný	2/10
Mít Martin, Pražská 216, 41118 Budyně nad Ohří	1/10
Pešková Naděžda, Na Pankráci 133, 41119 Mšené-lázně	1/10

Způsob ochrany nemovitosti

Název
vnitř.lázeň.území, ložis.slatin a rašeliny, ochr.pásma 1.st.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

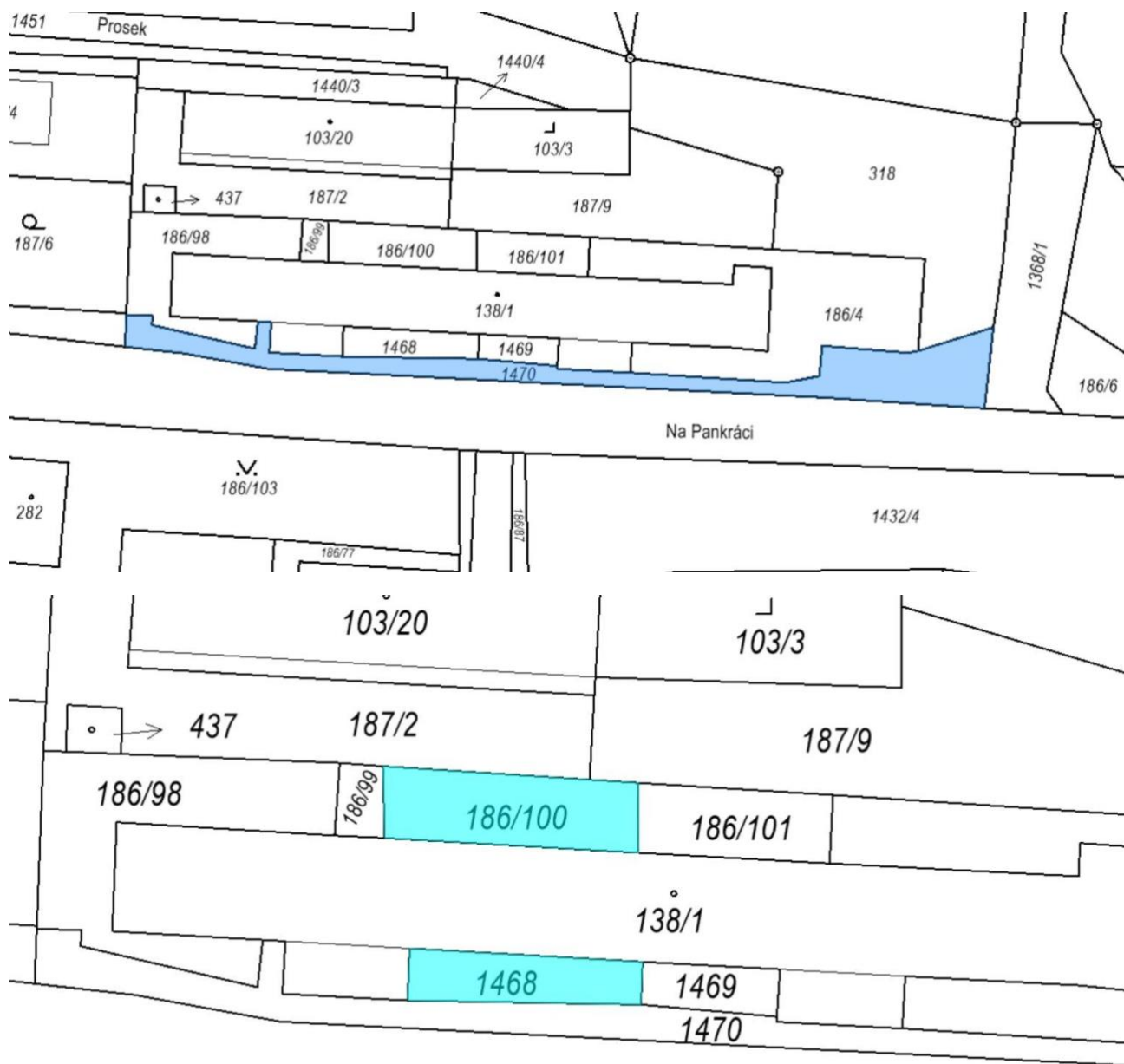
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Čepek Rudolf
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh
Závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástav. práva

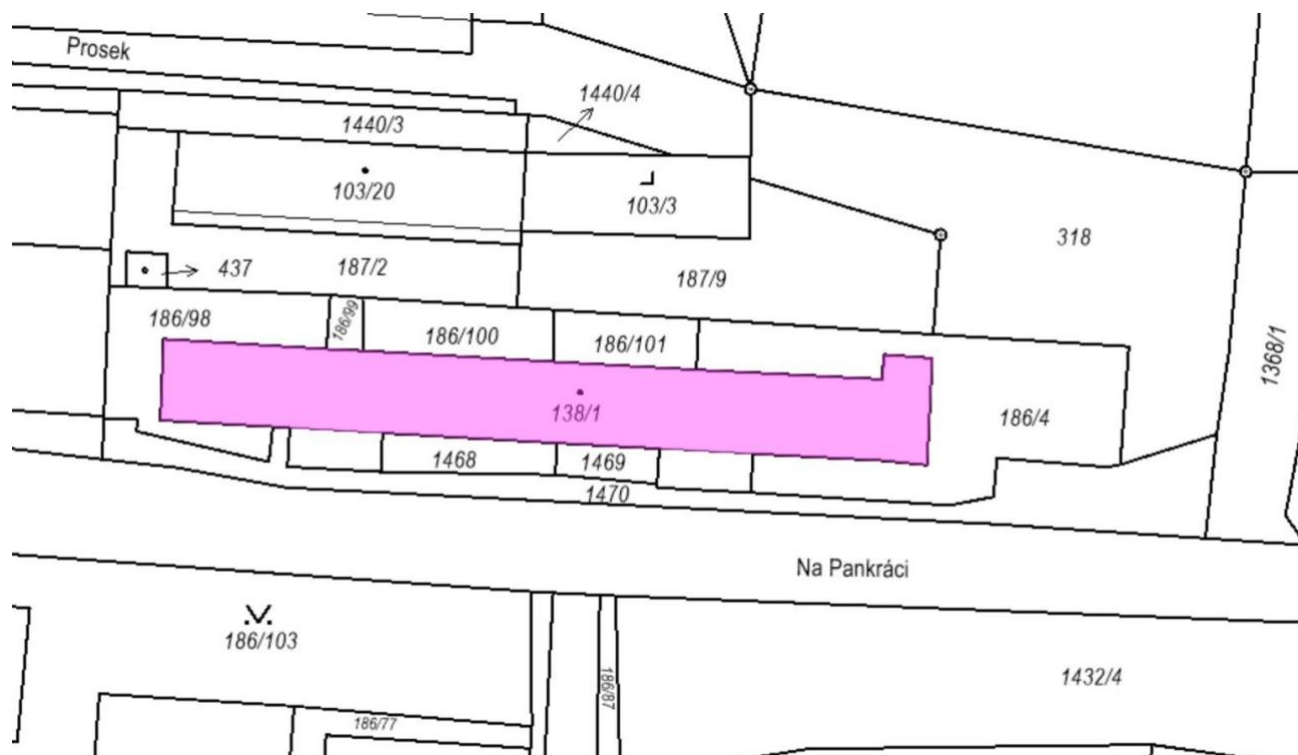
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 4)

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 08.09.2025 11:00.

Katastrální mapa





Výřez z prohlášení vlastníka

2. Bytová jednotka č. 133/2

je byt 3+1 umístěný v 1. nadzemním podlaží budovy č.p. 133.

Celková plocha s příslušenstvím je : **67,80 m²**

Jednotka se skládá :

Kuchyně	14,60 m ²
Pokoj 1	9,50 m ²
Pokoj 2	13,40 m ²
Pokoj 3	22,80 m ²
Koupelna	3,20 m ²
WC	1,10 m ²
Předsín	3,20 m ²

Vybavení jednotky :

4

Kuchyňská linka	1 ks
Směšovací baterie	3 ks
Vana	1 ks
Umyvadlo	1 ks
Záchodová mísa s nádrží	1 ks

K vlastnictví jednotky patří spoluvlastnický **podíl o velikosti 6780/77860** na společných částech budovy a pozemku.

Součástí bytu je veškerá jeho vnitřní instalace (potrubní rozvody teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektroinstalace od hl. jističe na schodišti) a veškeré vybavení bytu zařizovacími předměty.

K vlastnictví jednotky dále patří interiérové a vchodové dveře, okna apod.

20. Nebytová jednotka č. 134/104

je nebytový prostor – kotelna, umístěný v 1.nadzemním podlaží budovy č.p. 134.

Celková plocha je : 23,20 m²

Jednotka se skládá :

Místnost 1 23,20 m²

K vlastnictví jednotky patří spoluvlastnický podíl o velikosti 2320/77860 na společných částech budovy a pozemku.

Součástí nebytového prostoru je veškerá jeho vnitřní instalace (potrubní rozvody teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektroinstalace do hl. jističe na schodišti) a veškeré vybavení zařízeními předměty.

K vlastnictví jednotky dále patří interiérové a vstupní dveře, okna apod.

19. Nebytová jednotka č. 133/106

je nebytový prostor – komora, umístěný v 1.nadzemním podlaží budovy č.p. 133.

Celková plocha je : 3,00 m²

Jednotka se skládá :

Místnost 1 3,00 m²

K vlastnictví jednotky patří spoluvlastnický podíl o velikosti 300/77860 na společných částech budovy a pozemku.

Součástí nebytové jednotky je veškerá jeho vnitřní instalace, elektroinstalace do hl. jističe na schodišti, interiérové a vstupní dveře, okna apod.

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)

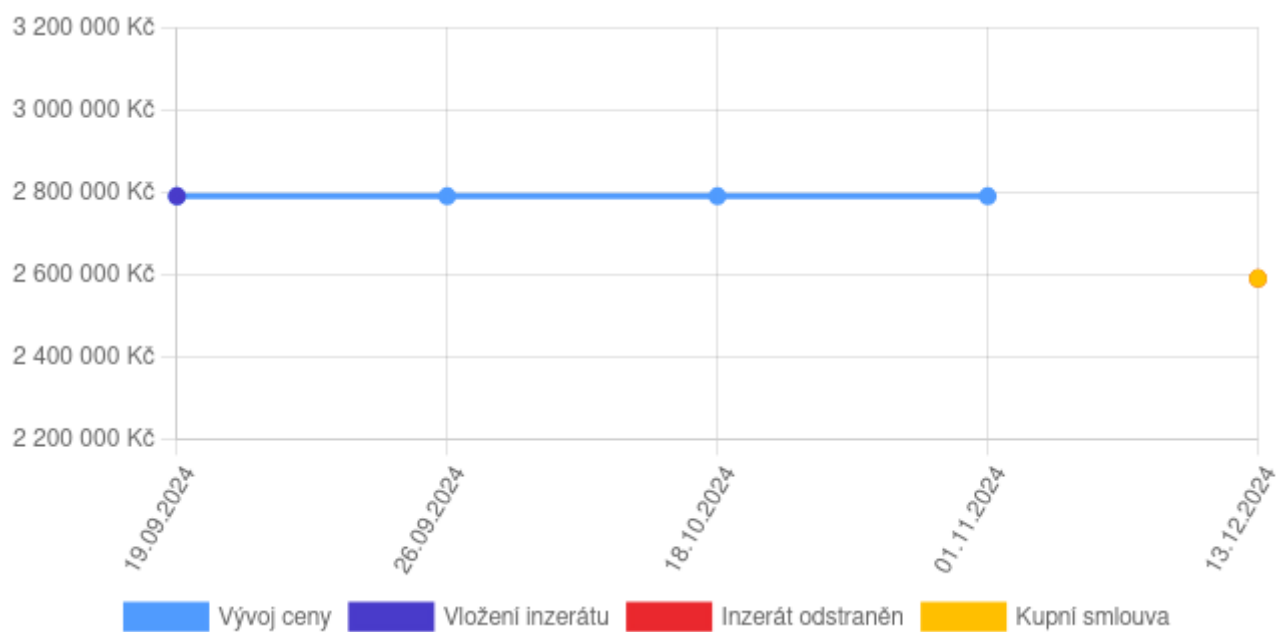
Lokalita	Na Pankráci č.p. 348, Mšené-lázně, okres Litoměřice	Cena dle KS	2 590 000 Kč
Právní účinky ke dni	13.12.2024	Číslo řízení	V-9949/2024-506
Vlastnictví	Osobní	Vybaveno	Ne
Počet nadzemních podlaží domu	4	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná
Stav	Dobrý	Konstrukce	Panelová
Užitná plocha	81 m ²	Podlahová plocha	78 m ²
Dispozice	3+1	Podlaží bytu	3

ID: P180901. Nabízíme k prodeji byt v osobním vlastnictví o velikosti 3+1 (78m²) s balkonem (3,3m²) a sklepem (4,5m²). V bytě jsou nové interiérové dveře, zmodernizovaná koupelna, plastová okna a vyměněné stoupací vedení. Koupí lze financovat hypotečním úvěrem, se kterým vám pomůže naše šikovná hypoteční specialista. V okolí domu najdete klid a dostatek zeleně. Na dálnici D8 se autem dostanete za 10 minut. Mšené-lázně je lázeňská obec v okrese Litoměřice. Leží v údolí Mšenského potoka zhruba dvanáct kilometrů od Roudnice nad Labem. Pokud máte zájem o prohlídku, neváhejte se na mě obrátit, rád vám také poskytnu další informace.

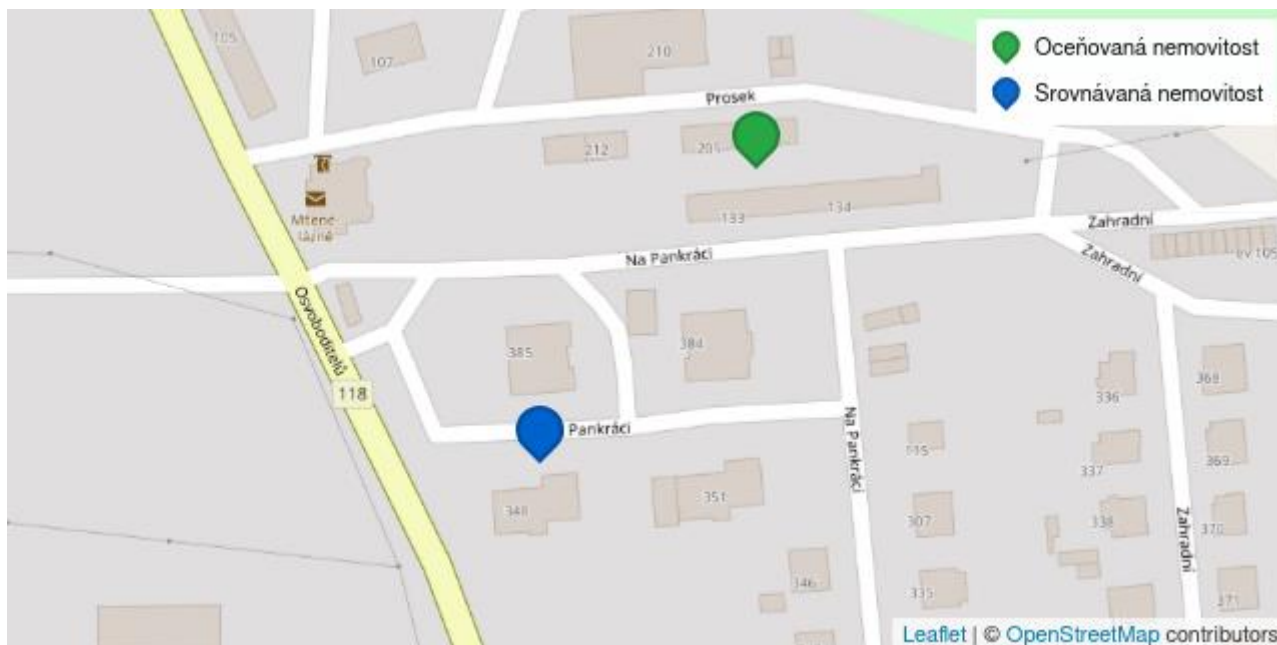
2. Fotodokumentace



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)

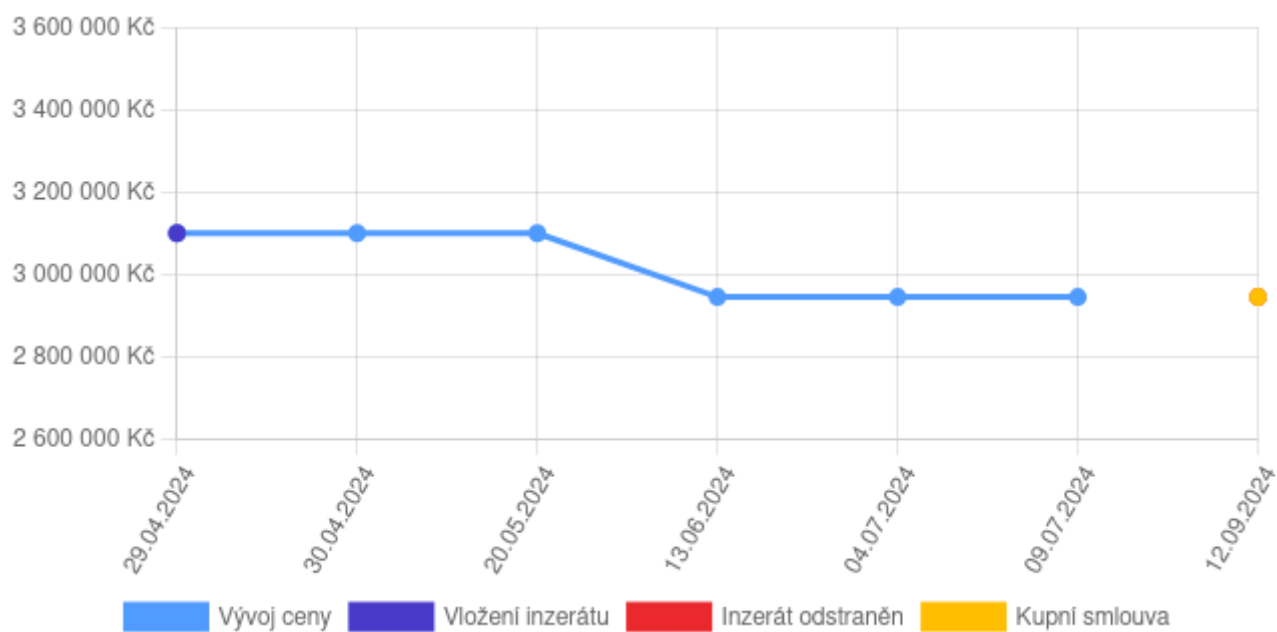
Lokalita	Charvatce č.p. 9, Martiněves, okres Litoměřice	Cena dle KS	2 945 000 Kč
Právní účinky ke dni	12.09.2024	Číslo řízení	V-7286/2024-506
Poznámka k ceně	Uvedená cena je k jednání. Cena včetně právního servisu a provize RK.	Vlastnictví	Osobní
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Ne
Počet nadzemních podlaží domu	5	Výtah	Ne
Elektřina	230V, 120V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná
Plyn	Plynovod	Stav	Dobrý
Konstrukce	Cihlová	Užitná plocha	77 m ²
Podlahová plocha	69 m ²	Dispozice	3+1
Vytápění	Plynový kotel	Podlaží bytu	3
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Dostupnost dopravy	Silnice, Autobus

Prodej bytu 3+1 v osobním vlastnictví, který je umístěn v cihlovém domě v klidné části obce Martiněves v Charvatcích, okres Litoměřice. Byt se skládá z obývacího pokoje se vstupem do další místnosti. Dále je zde samostatný pokoj, kuchyň a koupelna s WC. Vytápění bytu je řešeno plynovým kotlem a navíc jsou v obývacím pokoji krbová kamna. Velkým bonusem tohoto bytu je podíl na zahradě ve velikosti 206 m² a dalších cca 140 m² pronajatých. K bytu patří 2 sklepy 4,66 m² a 3,9 m². Je zde možnost využití dalších společných prostor v suterénu. Veškerá občanská vybavenost se nachází v nedalekých Mšených Lázních. Roudnice nad Labem 13 Km, Mšené Lázně 1,5 Km. 15 minut na dálnici D8. Více informací u makléře.

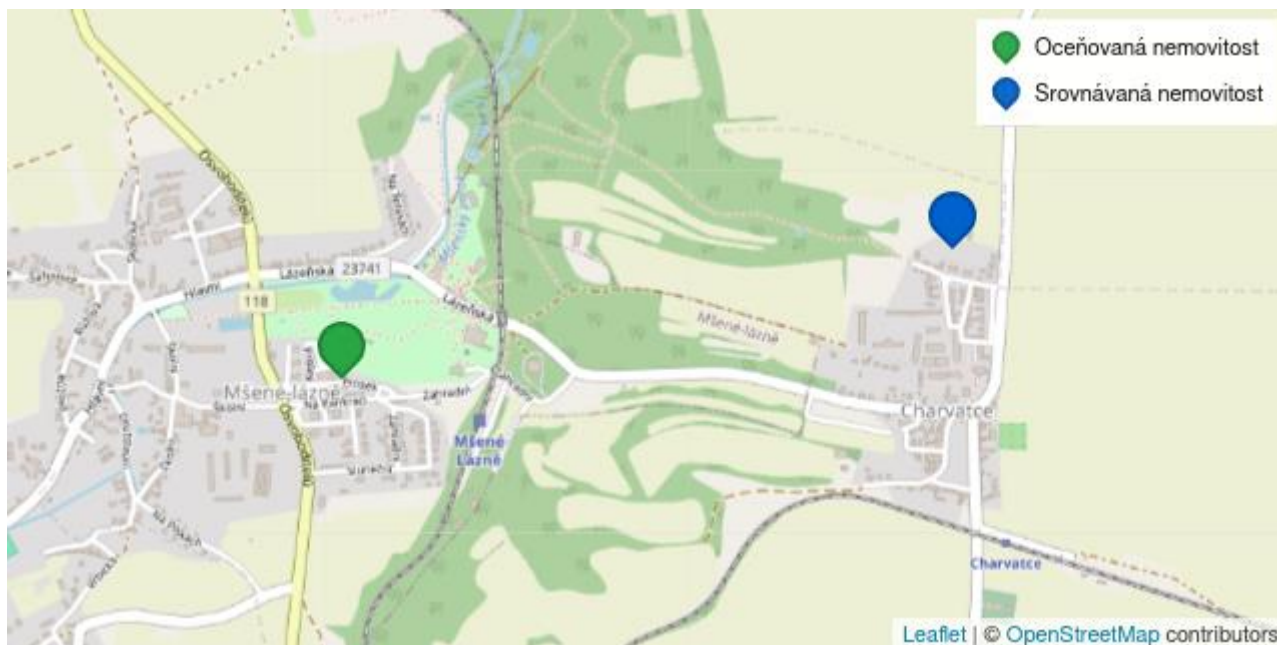
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



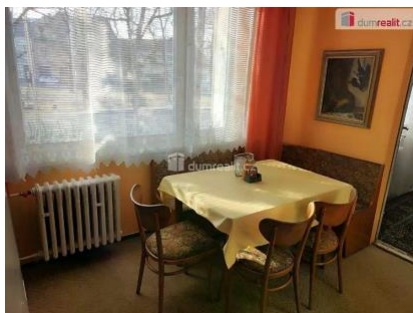
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

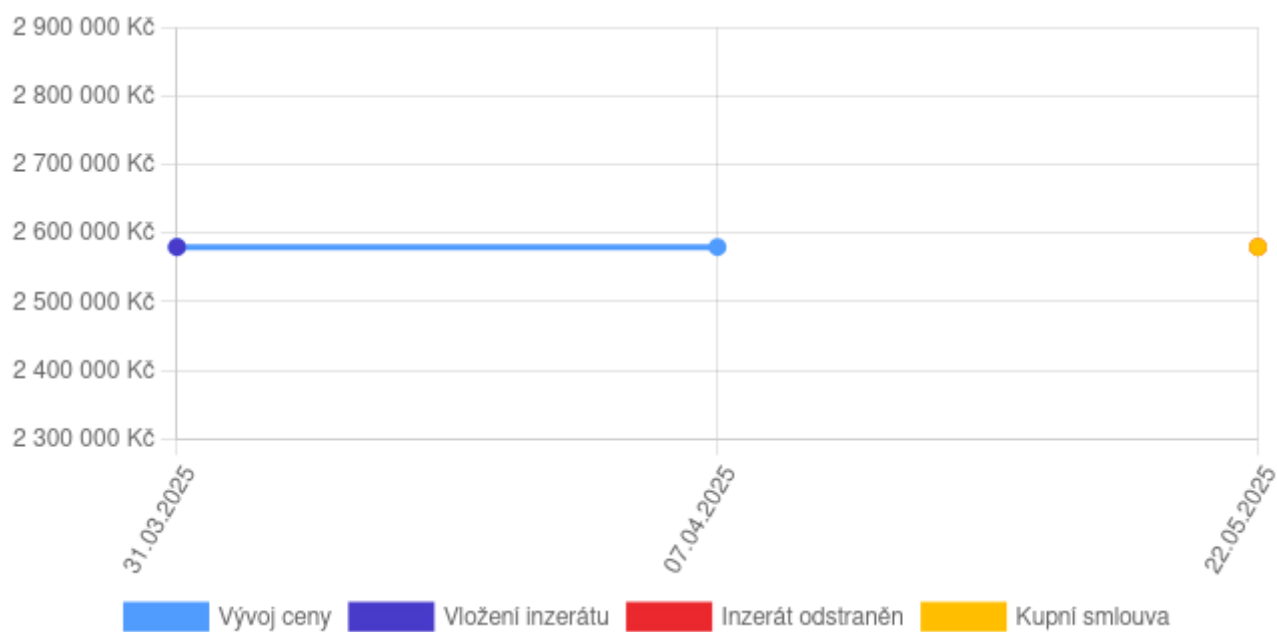
Lokalita	Pražská č.p. 365, Budyně nad Ohří, okres Litoměřice	Cena dle KS	2 580 000 Kč
Právní účinky ke dni	22.05.2025	Číslo řízení	V-4262/2025-506
Vlastnictví	Osobní	Vybaveno	Ano
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ne
Počet nadzemních podlaží domu	4	Lodžie	Ano
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Stav	Dobrý
Konstrukce	Cihlová	Užitná plocha	70 m ²
Podlahová plocha	70 m ²	Dispozice	3+1
Podlaží bytu	1		

Naše společnost Vám zprostředkuje možný prodej bytu 3+1 v Budyni nad Ohří. Byt je na okraji obce při hlavní komunikaci v přízemí domu. Je velký cca 70 m² o dispozici kuchyně s jídelnou, obývacím pokojem a dvou ložnic, koupelna a toaleta jsou oddělené. Z obývacího pokoje je vstup do lodžie. V přístupové chodbě jsou netradičně dvě velké původní skříně. K dispozici je i špažová místnost umístěna na společné venkovní chodbě a box na kola, při vstupu do domu. Byt je v původním stavu vhodná ke kompletní rekonstrukci. V případě zájmu o prohlídku kontaktujte makléřku nemovitosti Janu Čmejlovou, která Vám byt ráda ukáže. Ev. číslo: 650411.

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

