

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 018802/2025

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, zvláštní specializace oceňování nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Znaleckým úkolem je určení obvyklé ceny nemovitých věcí dle LV č.116 (pozemku parc.č.st. 83, kterého součástí je RD č.p.72), k.ú. Železná u Libořic, obec Libořice, okres Louny, Ústecký kraj, ke dni úmrtí zůstavitelky Ivany Krellerové 07.11.2024.

Znalec: Bc. Milan Vimpel
Tř. Obránců míru 8
438 01 Žatec
telefon: +420 602 416 138
e-mail: vimpel@seznam.cz
IČ: 63129752 datová schránka: pc27ux9
Číslo posudku v evidenci znalce: 5310/11/2025

Zadavatel: notářka se sídlem v Letohradě, IČ: 71466223,
Mgr. Martina Suchodolová
Václavské nám. 76
561 51 Letohrad

Číslo jednací: D 1336/2024-92

OBVYKLÁ CENA

102 080 Kč

Počet stran: 27 a 10 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 7.11.2024

Vyhotoveno: V Žatci 19.4.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem, zadaným objednatelům je určení obvyklé ceny nemovitých věcí dle LV č.116 (pozemku parc.č.st. 83, kterého součástí je RD č.p.72), k.ú. Železná u Libořic, obec Libořice, okres Louny, Ústecký kraj, ke dni úmrtí zůstavitelky Ivany Krellerové 07.11.2024.

1.2. Účel znaleckého posudku

Úkolem je stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí, zapsaných v KN LV č. 116, k.ú. Železná u Libořic, obec Libořice, okres Louny, Ústecký kraj, ke dni úmrtí zůstavitelky Ivany Krellerové 07.11.2024.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru ZP

Zadavatel sdělil znalci skutečnosti, tj.:

- co je předmětem ocenění: pozemek parc.č.st. 83, kterého součástí je RD č.p.72 , v k.ú. Železná u Libořic, LV č. 116. Znalec zjistil, že rodinný dům je oplocený, v době místního šetření neobydlený, zamčený. Znalec kontaktoval starostu obce Libořice, který zajistil přístup a odemčení RD č.p. 72. Klíče od RD č.p. 72 jsou uloženy u p. starosty
- oslovení spoluvlastníci a pozůstalí se místního šetření nezúčastnili, nespolupracovali ve věci poskytnutí podkladů a zajištění přístupu do RD č.p. 72
- další informace, které mohou mít dle názoru znalce vliv na přesnost závěru znaleckého posudku, zadavatel nesdělil

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 21.3.2025 za přítomnosti písemně oslovení spoluvlastníci a pozůstalí se nedostavili, starosta obce Libořice byl přítomen, vč. zpřístupnění RD. Klíče jsou uloženy u p. starosty.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

-data potřebná pro zpracování ZP byla získána od zadavatele, z veřejně dostupných placených zdrojů, z internetu, při místním šetření

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN bez č.j. , ze dne 02.03.2025
- ortofoto mapy
- povodně/záplavy
- fotodokumentace
- informace sdělené zadavatelem
- informace z již uskutečněných prodejů pro porovnávací metodu
- skutečnosti a výměry, zjištěné na místě

2.3. Věrohodnost zdroje dat

-předložená data a informace jsou posuzována jako data relevantní, vycházející z veřejně dostupných (placených) zdrojů, které předložil zadavatel nebo byla doplněná z veřejných placených zdrojů znalcem

-data, která pořídil zpracovatel vychází z veřejně dostupných placených nebo volně dostupných zdrojů, zjištěných osobně, při MŠ, pořízené fotodokumentací a provedené osobní prohlídky

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 434/2023 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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 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.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí vzájemně nezávisle.

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

-data potřebná pro zpracování ZP byla získána od objednavatele, z veřejně dostupných placených zdrojů z internetu, při místním šetření

3.2. Popis postupu při zpracování dat

-všechna data byla seříděná, zpracována dle druhu dokumentu (tištěný/elektronický fotodokumentace a jiný zdroj). Data jsou přiřazena jako příloha k vypracovanému ZP

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Ústecký, okres Louny, obec Libořice, k.ú. Železná u Libořic
Adresa nemovité věci: Železná 72, 438 01 Libořice

Vlastnické a evidenční údaje

Bc. Vlastimil Bartek, Sokolovská 399/196, 180 00 Praha 8, LV: 116, podíl: 5 / 24
Česká republika, , LV: 116, podíl: 5 / 12

Ivana Krellerová, Václavské náměstí 10, 561 51 Letohrad, LV: 116, podíl: 7 / 24
WINTERFELL TWO s.r.o., Gogolova 228/8, 118 00 Praha 1, LV: 116, podíl: 1 / 12

Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo nábřeží 390/42, 128 00 Praha 2, LV: 116, příslušnost hospodařit s majetkem státu v podílu: 5 / 12

Výpis z KN LV č. 116, k.ú. Železná u Libořic.

Dokumentace a skutečnost

-nebyla předložena žádná dokumentace, další skutečnosti jsou doplněny na základě provedeného místního šetření (MŠ). Jedná se především o prohlídku, pořízení fotodokumentace a zaměření staveb. Stáří stavby nebylo doloženo

Místopis

Vesnice Libořice se nachází na území okresu Louny a náleží pod Ústecký kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Žatec. Obec Libořice se rozkládá asi dvacetšest kilometrů jihozápadně od Loun a jedenáct kilometrů jižně od města Žatec. Protéká zde řeka Blšanka. Libořice má části Libořice a Železná. Občanská vybavenost v obci: obecní úřad, sportoviště, hospoda, inž. sítě (voda, kanalizace, elektrika), autobusové spojení.

Železná je část obce Libořice v okrese Louny. Nachází se severovýchodně od Libořic. Dopravní spojení autobus, inž. sítě vodovodní přípojka, elektrika, občanská vybavenost - hospoda.

Situace

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda		
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný		
Využití pozemků:	<input checked="" type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt	<input type="checkbox"/> garáže	<input type="checkbox"/> jiné
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input type="checkbox"/> ostatní	

Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon dálkové vytápění
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: v obci okrajová část - zástavba RD
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

686/1 ostatní komunikace, Obec Libořice

Celkový popis nemovité věci

Samostatně stojící rodinný dům, má jedno nadz. podlaží a půdu bez využití, základy kamenné, bez vodorovné izolace proti zemní vlhkosti, nosné zdivo je smíšené kámen-cihla, částečná břizolitová omítka, částečně bez omítek, vnitřní omítky jsou hladké, sedlová střecha, eternitová krytina částečný pozinkový žlab, bez bleskosvodu, okna dřevěná - špaletová, poškozená, dveře vstupní hladké, vnitřní hladké, v kovových zárubních. Podlahy jsou betonové, dlážděné, stropy rovné na WC je ker. obklad stěn, v kuchyni je rozvod vody, kanalizace do žumpy, torzo kuch. linky, v obýv. pokoji jsou kamna na tuhá paliva odpojená. V domě je kuchyň, WC, 2 pokoje. Vstup na půdu je po kovových schodech z vně budovy. Inž. sítě jsou odpojené, ve dvoře se nachází žumpa, polorozbořená vedlejší zděná stavba. Stáří RD nebylo možné dohledat, dle použitého stav. materiálu a stavebně - technického stavu, lze uvažovat stáří kolem roku 1930-40, s dílčí rekonstrukcí kolem roku 1980 (střecha, okna, vnitřní vybavení).

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: -rizika nezjištěná

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Komentář: -rizika nezjištěná

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Exekuce

Komentář: -zahájení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, spojení exekucí ke společnému řízení, povinnost k Ivaně Krellerové

Ostatní rizika:

NE Nemovitá věc není pronajímána
ANO Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem
ANO Stavby dlouhou dobu neužívané

Komentář: -v době místního šetření RD není pronajímán, již delší dobu není obydlený, bez dalších stavebně-technických úprav a rekonstrukcí nelze RD užívat ke svému účelu - k bydlení

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

LV č.116, k.ú. Železná u Libořic

1. RD čp. 72, parc.č.st. 83
2. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem
3. Vedlejší zděná stavba bez ev.č., parc.č.st. 83
4. pozemek

Obsah ocenění na tržních principech

LV č.116, k.ú. Železná u Libořic

1. Věcná hodnota staveb
 - 1.1. RD čp. 72, parc.č.st. 83
2. Věcná hodnota ostatních staveb
 - 2.1. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem
 - 2.2. Vedlejší zděná stavba bez ev.č., parc.č.st. 83
3. Porovnávací hodnota
 - 3.1. Rodinný dům č.p. 72, parc.č.st. 83
4. Hodnota pozemků
 - 4.1. Pozemek

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

-data pro vypracování ZP byla pořízená z dálkového přístupu, a zjištěná při místním šetření

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: LV č.116, k.ú. Železná u Libořic - podíl 7/24
Adresa předmětu ocenění: Železná 72
438 01 Libořice
LV: 116
Kraj: Ústecký
Okres: Louny
Obec: Libořice
Katastrální území: Železná u Libořic
Počet obyvatel: 332

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

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00

O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 415,00 \text{ Kč/m}^2$

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. 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: 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 - Ivana Krejlerová: -zahájení exekuce -exekuční příkaz k prodeji nemovitosti -spojení exekucí ke společnému řízení	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - -bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obec	IV	0,90
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,761$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,940$$

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: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze	II	-0,10

napojit pouze na některé sítě v obci		
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: Bez možnosti příjezdu motorovým vozidlem	I	-0,08
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - -bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,828$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,630$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,778$$

LV č.116, k.ú. Železná u Libořic

1. RD čp. 72, parc.č.st. 83

-viz celkový popis

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Užitná plocha

Název	Užitná plocha		
1.NP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
kuchyň	4,04 m ²	1,00	4,04 m ²
obýv. pokoj	16,95 m ²	1,00	16,95 m ²
ložnice	13,50 m ²	1,00	13,50 m ²
WC	1,92 m ²	1,00	1,92 m ²
			36,41 m²
			36,41 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	9,00*6,00 =	54,00	2,70 m
		54,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	obest. prostor	$(9,00*6,00)*(3,93+7,28)/2 =$	302,67
Obestavěný prostor - celkem:			302,67 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	kamenné, bez vodorovné izolace proti zemní vlhkosti	P	100
2. Zdivo	zděné zdivo smíšené (kámen-cihla)	S	100
3. Stropy	rovné	S	100
4. Střecha	sedlová	S	100
5. Krytina	eternitová	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkové	S	50
6. Klempířské konstrukce		C	50
7. Vnitřní omítky	hladké	S	100
8. Fasádní omítky	břizolitové	S	50
8. Fasádní omítky		C	50
9. Vnější obklady		C	100
10. Vnitřní obklady	keramické obklady	S	100
11. Schody	venkovní kovové	S	100
12. Dveře	hladké	S	100
13. Okna	špaletová	S	100
14. Podlahy obytných místností	betonové, PVC	S	100
15. Podlahy ostatních místností	dlažba	S	100
16. Vytápění	lokální na tuhá paliva	S	100
17. Elektroinstalace	třífázová	S	100
18. Bleskosvod		C	100
19. Rozvod vody	studená a teplá	S	100
20. Zdroj teplé vody		C	100
21. Instalace plynu		C	100
22. Kanalizace	žumpa	P	100
23. Vybavení kuchyně		C	100
24. Vnitřní vybavení		C	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní		C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
----------------------	----------------	----------	-------	---------------------

1. Základy	P	8,20	100	0,46	3,77
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	50	1,00	0,45
6. Klempířské konstrukce	C	0,90	50	0,00	0,00
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	S	2,80	50	1,00	1,40
8. Fasádní omítky	C	2,80	50	0,00	0,00
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	C	1,90	100	0,00	0,00
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	P	3,10	100	0,46	1,43
23. Vybavení kuchyně	C	0,50	100	0,00	0,00
24. Vnitřní vybavení	C	4,10	100	0,00	0,00
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů

80,55

Koeficient vybavení K₄:

0,8055

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	P	8,20	100,00	0,46	3,77	4,68	89	150	59,33	2,7766
2. Zdivo	S	21,20	100,00	1,00	21,20	26,31	89	140	63,57	16,7253
3. Stropy	S	7,90	100,00	1,00	7,90	9,81	89	130	68,46	6,7159
4. Střecha	S	7,30	100,00	1,00	7,30	9,06	44	70	62,86	5,6951
5. Krytina	S	3,40	100,00	1,00	3,40	4,22	44	70	62,86	2,6527
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	50,00	1,00	0,45	0,56	44	60	73,33	0,4106
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100,00	1,00	5,80	7,20	44	50	88,00	6,3360
8. Fasádní omítky	S	2,80	50,00	1,00	1,40	1,74	44	50	88,00	1,5312
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,86	44	50	88,00	2,5168
11. Schody	S	1,00	100,00	1,00	1,00	1,24	44	60	73,33	0,9093
12. Dveře	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,97	44	50	88,00	3,4936
13. Okna	S	5,20	100,00	1,00	5,20	6,46	44	50	88,00	5,6848
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,73	44	50	88,00	2,4024
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100,00	1,00	1,00	1,24	44	50	88,00	1,0912

16. Vytápění	S	5,20	100,00	1,00	5,20	6,46	10	15	66,67	4,3069
17. Elektroinstalace	S	4,30	100,00	1,00	4,30	5,34	44	50	88,00	4,6992
19. Rozvod vody	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,97	44	50	88,00	3,4936
22. Kanalizace	P	3,10	100,00	0,46	1,43	1,78	44	50	88,00	1,5664
25. Záchod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,37	44	50	88,00	0,3256

Opotřebení: 73,3 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8055
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0820
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 548,03
Plná cena: 302,67 m ³ * 4 548,03 Kč/m ³	=	1 376 552,24 Kč
Koeficient opotřebení: (1 - 73,3 % / 100)	*	0,267
Nákladová cena stavby CS_N	=	367 539,45 Kč
Koeficient pp	*	0,778
Cena stavby CS	=	285 945,69 Kč

RD čp. 72, parc.č.st. 83 - cena zjištěná = **285 945,69 Kč**

2. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.

Stanovené procento z ceny staveb: 3,50 %

Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

Název stavby	Cena stavby
RD čp. 72, parc.č.st. 83	285 945,69 Kč
Vedlejší zděná stavba bez ev.č., parc.č.st. 83	8 878,43 Kč
Celkem	294 824,12 Kč

Ocenění:

Výchozí celková cena staveb	294 824,12
3,50 % z ceny staveb	* 0,0350

Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem - cena zjištěná = **10 318,84 Kč**

3. Vedlejší zděná stavba bez ev.č., parc.č.st. 83

Zděná vedlejší stavba, pultová propadající se střecha, eternitová krytina, bez omítek, stropu, podlah, oken a dveří, bez napojení na inž. sítě.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 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

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
1.NP	17,00 m ²
	17,00 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP 4,10*4,70 =	19,27	1,96 m
	19,27 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP (4,10*4,70)*(1,96+3,31)/2 =	50,78

Obestavěný prostor - celkem: **50,78 m³**

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	kamenné	S	100
2. Obvodové stěny	zděné - smíšené	S	100
3. Stropy		C	100
4. Krov	pultový	P	100
5. Krytina	elernitová	S	100
6. Klempířské práce		C	100
7. Úprava povrchů		C	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře		C	100
10. Okna		C	100
11. Podlahy		C	100
12. Elektroinstalace		C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S 7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S 31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	C 19,80	100	0,00	0,00
4. Krov	P 7,30	100	0,46	3,36
5. Krytina	S 8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	C 1,70	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	C 6,10	100	0,00	0,00
8. Schodiště	X 0,00	100	1,00	0,00

9. Dveře	C	3,00	100	0,00	0,00
10. Okna	C	1,10	100	0,00	0,00
11. Podlahy	C	8,20	100	0,00	0,00
12. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 50,36
 Koeficient vybavení K₄: 0,5036

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,5036
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,9750

Základní cena upravená [Kč/m³] = **1 498,21**
Plná cena: 50,78 m³ * 1 498,21 Kč/m³ = **76 079,10 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 89 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 6 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 95 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 89 / 95 = 93,7 %		
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100)	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	=	11 411,87 Kč
Koeficient pp	*	0,778
Cena stavby CS	=	8 878,43 Kč
Vedlejší zděná stavba bez ev.č., parc.č.st. 83 - cena zjištěná	=	8 878,43 Kč

4. pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = 0,940

Index polohy pozemku I_P = 0,828

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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 - -bez dalších vlivů	II	0,00

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

Celkový index I = I_T * I_o * I_P = 0,940 * 1,000 * 0,828 = 0,778

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	415,-	0,778		322,87	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 83	212	322,87	68 448,44
Stavební pozemek - celkem			212		68 448,44
Pozemek - cena zjištěná celkem				=	68 448,44 Kč
Tržní ocenění majetku					

LV č.116, k.ú. Železná u Libořic

1. Věcná hodnota staveb

1.1. RD čp. 72, parc.č.st. 83

-viz celkový popis

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111

Užitná plocha

Název	Užitná plocha		
1.NP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
kuchyň	4,04 m ²	1,00	4,04 m ²
obýv. pokoj	16,95 m ²	1,00	16,95 m ²
ložnice	13,50 m ²	1,00	13,50 m ²
WC	1,92 m ²	1,00	1,92 m ²
			36,41 m²
			36,41 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP 9,00*6,00 =	54,00	2,70 m
		54,00 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	obest. prostor	$(9,00*6,00)*(3,93+7,28)/2 = 302,67$
Obestavěný prostor - celkem:		302,67 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	kamenné, bez vodorovné izolace proti zemní vlhkosti	P	100
2. Zdivo	zděné zdivo smíšené (kámen-cihla)	S	100
3. Stropy	rovné	S	100
4. Střecha	sedlová	S	100
5. Krytina	eternitová	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkové	S	50
6. Klempířské konstrukce		C	50
7. Vnitřní omítky	hladké	S	100
8. Fasádní omítky	břízolitové	S	50
8. Fasádní omítky		C	50
9. Vnější obklady		C	100
10. Vnitřní obklady	keramické obklady	S	100
11. Schody	venkovní kovové	S	100
12. Dveře	hladké	S	100
13. Okna	špaletová	S	100
14. Podlahy obytných místností	betonové, PVC	S	100
15. Podlahy ostatních místností	dlažba	S	100
16. Vytápění	lokální na tuhá paliva	S	100
17. Elektroinstalace	třífázová	S	100
18. Bleskosvod		C	100
19. Rozvod vody	studená a teplá	S	100
20. Zdroj teplé vody		C	100
21. Instalace plynu		C	100
22. Kanalizace	žumpa	P	100
23. Vybavení kuchyně		C	100
24. Vnitřní vybavení		C	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní		C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	8,20	100	0,46	3,77
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	50	1,00	0,45

6. Klempířské konstrukce	C	0,90	50	0,00	0,00
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	S	2,80	50	1,00	1,40
8. Fasádní omítky	C	2,80	50	0,00	0,00
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	C	1,90	100	0,00	0,00
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	P	3,10	100	0,46	1,43
23. Vybavení kuchyně	C	0,50	100	0,00	0,00
24. Vnitřní vybavení	C	4,10	100	0,00	0,00
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů

80,55

Koeficient vybavení K₄:

0,8055

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	P	8,20	100,00	0,46	3,77	4,68	89	150	59,33	2,7766
2. Zdivo	S	21,20	100,00	1,00	21,20	26,31	89	140	63,57	16,7253
3. Stropy	S	7,90	100,00	1,00	7,90	9,81	89	130	68,46	6,7159
4. Střecha	S	7,30	100,00	1,00	7,30	9,06	44	70	62,86	5,6951
5. Krytina	S	3,40	100,00	1,00	3,40	4,22	44	70	62,86	2,6527
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	50,00	1,00	0,45	0,56	44	60	73,33	0,4106
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100,00	1,00	5,80	7,20	44	50	88,00	6,3360
8. Fasádní omítky	S	2,80	50,00	1,00	1,40	1,74	44	50	88,00	1,5312
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,86	44	50	88,00	2,5168
11. Schody	S	1,00	100,00	1,00	1,00	1,24	44	60	73,33	0,9093
12. Dveře	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,97	44	50	88,00	3,4936
13. Okna	S	5,20	100,00	1,00	5,20	6,46	44	50	88,00	5,6848
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,73	44	50	88,00	2,4024
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100,00	1,00	1,00	1,24	44	50	88,00	1,0912
16. Vytápění	S	5,20	100,00	1,00	5,20	6,46	10	15	66,67	4,3069
17. Elektroinstalace	S	4,30	100,00	1,00	4,30	5,34	44	50	88,00	4,6992
19. Rozvod vody	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,97	44	50	88,00	3,4936
22. Kanalizace	P	3,10	100,00	0,46	1,43	1,78	44	50	88,00	1,5664
25. Záchod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,37	44	50	88,00	0,3256

Opotřebení:

73,3 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8055
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0820
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 548,03
Plná cena: 302,67 m ³ * 4 548,03 Kč/m ³	=	1 376 552,24 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 73,3 % /100)	*	0,267
RD čp. 72, parc.č.st. 83 - věcná hodnota	=	367 539,45 Kč

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.

Stanovené procento z ceny staveb: 3,50 %

Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

Název stavby	Cena stavby
RD čp. 72, parc.č.st. 83	367 539,45 Kč
Celkem	367 539,45 Kč

Ocenění:

Výchozí celková cena staveb	367 539,45
3,50 % z ceny staveb	* 0,0350

Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem - cena zjištěná = **12 863,88 Kč**

2.2. Vedlejší zděná stavba bez ev.č., parc.č.st. 83

Zděná vedlejší stavba, pultová propadající se střecha, eternitová krytina, bez omítek, stropu, podlah, oken a dveří, bez napojení na inž. sítě.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 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

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
1.NP	17,00 m ²
	17,00 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
-------	------------------------------------	-------

1.NP	4,10*4,70 =	19,27	1,96 m
		19,27 m ²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	(4,10*4,70)*(1,96+3,31)/2 =
		50,78

Obestavěný prostor - celkem: **50,78 m³**

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	kamenné	S	100
2. Obvodové stěny	zděné - smíšené	S	100
3. Stropy		C	100
4. Krov	pultový	P	100
5. Krytina	elernitová	S	100
6. Klempířské práce		C	100
7. Úprava povrchů		C	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře		C	100
10. Okna		C	100
11. Podlahy		C	100
12. Elektroinstalace		C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	C	19,80	100	0,00	0,00
4. Krov	P	7,30	100	0,46	3,36
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	C	1,70	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	C	6,10	100	0,00	0,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	C	3,00	100	0,00	0,00
10. Okna	C	1,10	100	0,00	0,00
11. Podlahy	C	8,20	100	0,00	0,00
12. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů

50,36

Koeficient vybavení K₄:

0,5036

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,5036
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,9750

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 498,21
Plná cena: 50,78 m ³ * 1 498,21 Kč/m ³	=	76 079,10 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 89 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 6 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 95 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 89 / 95 = 93,7 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 93,7 \% / 100)$ * 0,063

Vedlejší zděná stavba bez ev.č., parc.č.st. 83 - věcná hodnota = **4 792,98 Kč**

3. Porovnávací hodnota

3.1. Rodinný dům č.p. 72, parc.č.st. 83

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	36,41 m ²
Obestavěný prostor:	302,67 m ³
Zastavěná plocha:	54,00 m ²
Výměra pozemku:	212,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Soběchleby č.p. 93, Blšany, okres Louny				
Popis:	Prodej rodinného domu 2+1 se zahradou o výměře 486 m ² v obci Soběchleby. Dům je v původním stavu vhodný k úpravám dle vlastní představy, viz. vzorové foto. V přízemí je veranda, WC, vstupní chodba, nalevo je obývací pokoj, dále technická místnost, koupelna, vstup na půdu a do kuchyně, za kterou je další pokoj. Na prostorné půdě je možná vestavba. V domě je zavedena elektřina 220/380 V, veřejný vodovod, žumpa, vytápění kamny na pevná paliva. Za domem je dílna, garáž, stodola a studna, celý pozemek je oplocen, vjezd a parkování na pozemku. Dům je ihned k dispozici, je vhodný jak na trvalé bydlení, tak i k rekreaci. Veškerá občanská vybavenost je v Blšanech nebo v Podbořanech, dobrá dostupnost do Prahy i Karlových Varů.				
Dispozice:	2+1				
Typ stavby:	RD				
Pozemek:	486,00 m ²				
Užitná plocha:	110,50 m ²				
Zastavěná plocha:	130,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny - KS/2024, V-932/2024-533	1,00				
K2 Velikosti objektu - menší	1,05				
K3 Poloha - horší	0,95				
K4 Provedení a vybavení - horší	0,95				
K5 Celkový stav - horší	0,95				
K6 Vliv pozemku - bez příjezdu, ve svahu	0,95				
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00				
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena	
k 2024	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]	



Zdroj: V-932/2024-533

850 000

110,50

7 692

0,86

6 615

Název: Železná č.p. 71, Libořice, okres Louny

Popis: K prodeji RD - podíl 1/2. Nemovitost sestávající z pozemku p.č. st. 82 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: Železná, č.p. 71, bydlení (stavba stojí na pozemku p.č. st. 82), vše v k.ú. Železná u Libořic, obec Libořice, okres Louny. Výše uvedený pozemek je situován v okrajové, zastavěné části obce Libořice, v místní části s názvem Železná. Přístupem po zpevněné, veřejné komunikaci na pozemku p.č. 686/1 - ostatní plocha a dále po nezpevněné, veřejné komunikaci pouze pro pěší na pozemku p.č. 72/1 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví: Obec Libořice, č.p. 30, 438 01 Libořice. Dle informací ČSÚ v obci Libořice se nacházejí tyto inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace a obecní vodovod. Dle platného územního plánu obce Libořice je pozemek zahrnut v plochách jako: „BV - plochy pro vesnické bydlení“. Energetická náročnost budovy je G.

Typ stavby: RD**Pozemek:** 169,00 m²**Užitná plocha:** 45,90 m²**Zastavěná plocha:** 54,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - KS/2022, V-969/2022-533 1,05

K2 Velikosti objektu - srovnatelná 1,00

K3 Poloha - lepší 1,05

K4 Provedení a vybavení - lepší 1,05

K5 Celkový stav - lepší 1,05

K6 Vliv pozemku - srovnatelný 1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00



Zdroj: V-969/2022-533

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 2022	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
196 000	45,90	4 270	1,22	5 209

Název: Železná č.p. 72, Libořice, okres Louny

Popis: Samostatně stojící rodinný dům, má jedno nadz. podlaží a půdu bez využití, základy kamenné, bez vodorovné izolace proti zemní vlhkosti, nosné zdivo je smíšené kámen-cihla, částečná břizolitová omítka, částečně bez omítek, vnitřní omítky jsou hladké, sedlová střecha, eternitová krytina částečný pozinkový žlab, bez bleskosvodu, okna dřevěná - špaletová, poškozená, dveře vstupní hladké, vnitřní hladké, v kovových zárubních. Podlahy jsou betonové, dlážděné, stropy rovné na WC je ker. obklad stěn, v kuchyni je rozvod vody, kanalizace do žumpy, torzo kuch. linky, v obýv. pokoji jsou kamna na tuhá paliva odpojená. V domě je kuchyň, WC, 2 pokoje. Vstup na půdu je po kovových schodech z vně budovy. Inž. sítě jsou odpojené, ve dvoře se nachází žumpa, polorozbořená vedlejší zděná stavba. Stáří RD nebylo možné dohledat, dle použitého stav. materiálu a stavebně - technického stavu, lze uvažovat stáří kolem roku 1930-40, s dílčí rekonstrukcí kolem roku 1980 (střecha, okna, vnitřní vybavení).

Typ stavby: RD**Pozemek:** 212,00 m²**Obestavěný prostor:** 302,67 m³**Užitná plocha:** 36,41 m²

Zastavěná plocha: 54,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - KS/2024, V-1950/2024-533	1,00
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	1,00
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelná	1,00
K5 Celkový stav - srovnatelná	1,00
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: V-1950/2024-533

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 2024	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
76 154	36,41	2 092	1,00	2 092

Název: Železná č.p. 72, Libořice, okres Louny

Popis: Samostatně stojící rodinný dům, má jedno nadz. podlaží a půdu bez využití, základy kamenné, bez vodorovné izolace proti zemní vlhkosti, nosné zdivo je smíšené kámen-cihla, částečná břizolitová omítka, částečně bez omítek, vnitřní omítky jsou hladké, sedlová střecha, eternitová krytina částečný pozinkový žlab, bez bleskosvodu, okna dřevěná - špaletová, poškozená, dveře vstupní hladké, vnitřní hladké, v kovových zárubních. Podlahy jsou betonové, dlážděné, stropy rovné na WC je ker. obklad stěn, v kuchyni je rozvod vody, kanalizace do žumpy, torzo kuch. linky, v obýv. pokoji jsou kamna na tuhá paliva odpojená. V domě je kuchyň, WC, 2 pokoje. Vstup na půdu je po kovových schodech z vně budovy. Inž. sítě jsou odpojené, ve dvoře se nachází žumpa, polorozbořená vedlejší zděná stavba. Stáří RD nebylo možné dohledat, dle použitého stav. materiálu a stavebně - technického stavu. lze uvažovat stáří kolem roku 1930-40, s dílčí rekonstrukcí kolem roku 1980 (střecha, okna, vnitřní vybavení).

Typ stavby: RD

Pozemek: 212,00 m²

Obestavěný prostor: 302,67 m³

Užitná plocha: 36,41 m²

Zastavěná plocha: 54,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - KS/2022, V-8574/2022-533	1,05
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	1,00
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - zhoršený stav	0,85
K5 Celkový stav - zhoršený stav	0,85
K6 Vliv pozemku - zhoršený stav	0,85
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: V-8574/2022-533

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 2022	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
1 152 000	36,41	31 640	0,64	20 250

Název: Deštnice č.p. 25, okres Louny

Popis: -rodinný dům se zahradou a plechovou garáží, v osobním vlastnictví, pozemek o

celkové výměře 861m². Rodinný samostatně stojící dům stojí v klidné části obce Deštnice, v okrese Louny, v Ústeckém kraji. Nabízený dům má zastavěnou plochu 70m², je částečně podsklepený, napojený na vodovodní řad + studna, septik. Dům je určen k rekonstrukci, volný ihned. Součástí rovinatého, oploceného pozemku je plechová garáž. Obcí prochází železnice, do obce zajíždí autobus. Obyvatelé mohou navštívit knihovnu, hřiště, dětské hřiště, hostinec. Žatec je vzdálen cca 14Km.

Typ stavby: RD

Pozemek: 861,00 m²

Užitná plocha: 59,50 m²

Zastavěná plocha: 70,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - KS/2023, V-865/2023-533 1,00

K2 Velikosti objektu - srovnatelná 1,00

K3 Poloha - horší 0,95

K4 Provedení a vybavení - horší 0,95

K5 Celkový stav - horší 0,95

K6 Vliv pozemku - svah, bez příjezdu 0,85

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00



Zdroj: V-865/2023-533

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 2023	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
1 400 000	59,50	23 529	0,73	17 176

Název: Milčeves č.p. 44, Žatec, okres Louny

Popis: Oceňovaná nemovitost se nachází na okraji obce, jedná se o bývalou zemědělskou usedlost, která je tvořena obytnou částí na kterou navazuje stavba hospodářské části - podíl 1/2. Naproti obytné části se nachází samostatně stojící stodola. Celkový stav je po stavební části velmi špatný, není zde prováděna pravidelná údržba. Celá stavba je podmáčená. Část budovy je podsklepená, sklep je nepřístupný, je zatopený vodou, asi do výše 50 - 60 cm. Základy jsou kamenné, neizolované, obvodové zdivo je z opuky, strop je balený, krov je sedlový, krytina je pálená taška. Podlahy jsou betonové s keramickou dlažbou. Vnitřní omítky jsou vápenné, topení je ústřední s kotlem umístěným v kotelně, která se nachází mezi obytnou částí a hospodářskou budovou. U kotle je i kombinovaný boiler na teplou vodu. Elektroinstalace je 220/380V ve stavu který neodpovídá současným předpisům. Elektroměr je umístěn na obvodové zdi obytné části domu. Voda je přivedena z veřejného vodovodu, Odpady jsou svedeny do jímky, která podle sdělení majitelky nebyla nikdy vyvážena, pravděpodobně se jedná o septik. Na stopě jsou praskliny, rovněž obvodové zdivo je nasáklé vodou. Podrobnější informace jsou uvedeny ve znaleckém posudku.

Typ stavby: RD

Pozemek: 816,00 m²

Užitná plocha: 110,50 m²

Zastavěná plocha: 130,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - KS/2024, V-3058/2024-533	1,00
K2 Velikostí objektu - menší	1,05
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - horší	0,95
K5 Celkový stav - horší	0,95
K6 Vliv pozemku - svah, bez příjezdu	0,85
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: V-3058/2024-533

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 2024	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
800 000	110,50	7 240	0,81	5 864

Minimální jednotková porovnávací cena	2 092 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	9 534 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	20 250 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	9 534 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	36,41 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	347 133 Kč

4. Hodnota pozemků**4.1. Pozemek****Ocenění**Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,940$ Index polohy pozemku $I_P = 0,828$ **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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,940 * 1,000 * 0,828 = 0,778$$

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	415,-	0,778		322,87

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 83	212	322,87	68 448,44
Stavební pozemek - celkem			212		68 448,44

Pozemek - cena zjištěná celkem = **68 448,44 Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

LV č.116, k.ú. Železná u Libořic

1. RD čp. 72, parc.č.st. 83	285 946,- Kč
2. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem	10 319,- Kč
3. Vedlejší zděná stavba bez ev.č., parc.č.st. 83	8 878,- Kč
4. pozemek	68 448,- Kč

LV č.116, k.ú. Železná u Libořic - celkem: **373 591,- Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem * **7 / 24**

LV č.116, k.ú. Železná u Libořic - celkem: **108 960,- Kč**

Zjištěná cena - celkem: 108 960,- Kč

slovy: Jedno sto osm tisíc devět set šedesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	108 960 Kč
--	-------------------

slovy: Jedno sto osm tisíc devět set šedesát Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

LV č.116, k.ú. Železná u Libořic

1. Věcná hodnota staveb

1.1. RD čp. 72, parc.č.st. 83	367 539,- Kč
Věcná hodnota staveb - celkem:	367 539,- Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem *	7 / 24
Věcná hodnota staveb - celkem:	107 200,- Kč

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem	12 864,- Kč
2.2. Vedlejší zděná stavba bez ev.č., parc.č.st. 83	4 793,- Kč
Věcná hodnota ostatních staveb - celkem:	17 657,- Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem *	7 / 24

Věcná hodnota ostatních staveb - celkem:	5 150,- Kč
3. Porovnávací hodnota	
3.1. Rodinný dům č.p. 72, parc.č.st. 83	347 133,- Kč
Porovnávací hodnota - celkem:	347 133,- Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	* 7 / 24
Porovnávací hodnota - celkem:	101 250,- Kč
4. Hodnota pozemků	
4.1. Pozemek	68 448,- Kč
Hodnota pozemků - celkem:	68 448,- Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	* 7 / 24
Hodnota pozemků - celkem:	19 960,- Kč

LV č.116, k.ú. Železná u Libořic	
Obvyklá cena	350 000 Kč
Vlastnický podíl	7 / 24
	102 080 Kč
slovy: Jedno sto dva tisíc osmdesát Kč	

Porovnávací hodnota	101 250 Kč
Věcná hodnota	132 310 Kč
z toho hodnota pozemku	19 960 Kč

Obvyklá cena	102 080 Kč
slovy: Jedno sto dva tisíc osmdesát Kč	

Silné stránky

-bez silných stránek

Slabé stránky

-bez inž. sítí
-zhoršený stavebně-technický stav
-bez možnosti příjezdu

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Porovnávací hodnota vychází z již uskutečněných prodejů.

Vyčíslení podílů jednotlivých vlastníků:

Bc. Vlastimil Bartek, Sokolovská 399/196, 180 00 Praha 8, LV: 116, podíl: 5 / 24	21 267,- Kč
Česká republika, , LV: 116, podíl: 5 / 12	42 533,- Kč
Ivana Krellerová, Václavské náměstí 10, 561 51 Letohrad, LV: 116, podíl: 7 / 24	29 773,- Kč
WINTERFELL TWO s.r.o., Gogolova 228/8, 118 00 Praha 1, LV: 116, podíl: 1 / 12	8 507,- Kč
Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo nábřeží 390/42, 128 00 Praha 2, LV: 116, příslušnost hospodařit s majetkem státu v podílu: 5 / 12	0,- Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

-pro samotné vypracování ZP jsou data dostačující

5.2. Kontrola postupu

-postup vychází dle zadání, a to vypracovat ZP, s cenou obvyklou

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem tohoto ZP bylo určení ceny obvyklé, k datu úmrtí pí. Ivany Krellerové, tj k 7.11.2024

Obvyklá cena	102 080 Kč
slovy: Jedno sto dva tisíce osmdesát Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

-bez podmínek

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
LV č. 116	6
ortofoto mapy	2
povodně/záplavy	1
fotodokumentace	1

PŘEZKUM ZNALECKÉHO POSUDKU

-nejedná se o přezkum ZP

Konzultant a důvod jeho přibrání

-nedošlo k přibrání konzultanta

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalečné účtuji dokladem č. 11/2025.

Prohlášení znalce

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 02.12.1996, č.j. 5807/96 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, zvláštní specializace oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 018802/2025.

V Žatci 19.4.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Bc. Milan Vimpel
Tř. Obránců míru 8
438 01 Žatec

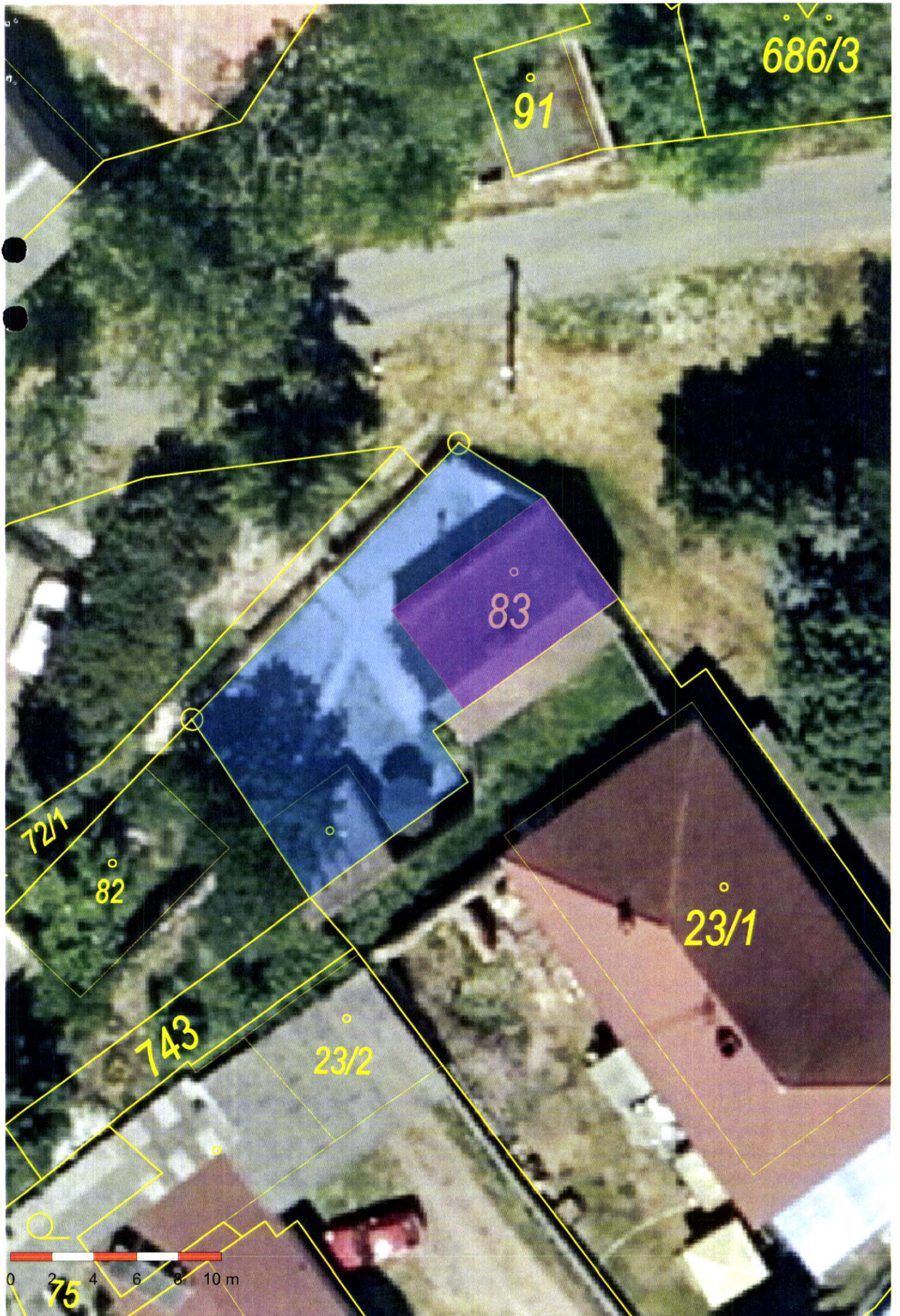




0 20 40 60 80 100 m

Železná

Železský náhon





Zpráva o nebezpečí povodně

Parcela

Kraj: Ústecký kraj
Okres: Louny
Obec: Libořice

Katastrální území: Železná u Libořic
Parcela: 83
Typ parcely: Stavební

Riziková zóna pro vybranou adresu

Zóna 1

zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Doplňující informace

Souřadnice JTSK: X: -803542 **Y:** -1014936

Souřadnice GPS: N: 50°15'34,76" **E:** 13°31'25,52"

Kód parcely: 1549879533 (dle registru RUIAN)

Přesnost: parcela byla zaměřena s přesností na definiční bod



Vysvětlivky pojmů

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodní:

- Zóna 1** – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
- Zóna 2** – zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
- Zóna 3** – zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
- Zóna 4** – zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Souřadnice S-JTSK (Systém jednotné trigonometrické sítě katastrální) - geodetický souřadnicový systém používaný v ČR

Kód parcely - předávací kód parcely dle registru RUIAN

Poskytovatel služby: Intermap Technologies, s.r.o. Více informací na www.intermap.cz.

INTERMAP

Tento produkt a informace obsažené v reportu slouží pouze jako referenční materiál. Informace jsou používány pojistným trhem k podpoře vyhodnocení pojistných nebezpečí a nejsou určeny k využití pro jiné účely. Copyright a Disclaimer – úplné znění ke stažení [zde](#).

