

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 096917/2024

Zadavatel znaleckého posudku:	Okresní soud v Lounech - Mgr. Olga Baladová pozůstalost po Josefu Pechouškovi, zemřelém dne 18.6.2024, Sladkovského 1132, 440 01 Louny
Číslo jednací:	35 D 624/2024
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely dědického řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Louny, Louny, okres Louny
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	06.01.2025
Zpracováno ke dni:	06.01.2025
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 18 stran textu včetně titulního listu a 23 stran příloh. Objednateli se předává v 1 vyhotovení.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 20.01.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 4453/143, 4453/15, jehož součástí je rekreační objekt bez č.p./č.ev. na listu vlastnictví č. 5183 a spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/24 pozemku parc.č. 4453/50 na listu vlastnictví č. 6167, vše v obci Louny, okres Louny, katastrální území.

2. Účel znaleckého posudku

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

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

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

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

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

2. Výčet zdrojů

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

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc.č. 4453/143, 4453/152, jehož součástí je rekreační objekt bez č.p. / č.ev. a spoluvlastnický podíl na pozemku parc.č. 4453/50 (přístupová cesta)
Adresa předmětu ocenění:	Louny, Louny, okres Louny
Kraj:	Ústecký kraj
Okres:	Louny
Obec:	Louny
Ulice:	
	5183
LV:	
Kraj:	Ústecký
Okres:	Louny
Obec:	Louny
Katastrální území:	Louny
Počet obyvatel:	18 053

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **2 258,00 Kč/m²**

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 06.01.2025. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o., znalecká kancelář v oboru Ekonomika, ceny a odhady, nemovitosti, Ing. Markéta Toboříková Pištorová, MBA. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - XXXXX.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Pechoušek Josef, Mírové náměstí 35, 44001 Louny

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 4453/143, 4453/152, jehož součástí je rekreační objekt bez č.p./č.ev. a na listu vlastnictví č. 5183 a spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/24 pozemku parc.č. 4453/50 na listu vlastnictví č. 6167, vše v obci Louny, okres Louny, katastrální území.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace částečně neodpovídá skutečnému stavu. Na listu vlastnictví č. 5183 není zapsána stavba rekreačního objektu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rekreačního objektu

Oceňovaný rekreační objekt je samostatný. Stavba má 1 nadzemní podlaží. Stavba je celkově podsklepená. V objektu není půda a nemá vybudované podkroví.

Základy má betonové neizolované a objekt je cihlové konstrukce. Stropy jsou pravděpodobně dřevěné trámové, střecha je sedlová, krytina je plechová s nátěrem a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou břizolitové a zateplení pláště není provedeno.

Objekt byl postaven na základě sdělení přítomné osoby v roce 1988.

V roce 2020 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: střešní krytina - celková.

Vady rekreačního objektu:

rozvody: zastaralý prvek

vybavení: zastaralý prvek

podlahy: zastaralý prvek

zdivo: bez vad

okna: zastaralý prvek

střecha: bez vad

Stav objektu lze charakterizovat jako před rekonstrukcí.

Rekreační objekt		
Místnost	Místnost	21,24 m ²
Příslušenství	Sklep	21,00 m ²
Podlahová plocha		21,24 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		42,24 m ²

Vnitřní omítky jsou vápenocementové. Okna jsou dřevěná jednoduchá. Kuchyňské vybavení tvoří plynový sporák. V objektu se nenachází koupelna ani toaleta. Vchodové dveře jsou dřevěné. Osvětlovací techniku tvoří lustry. Na podlahách je lino, cementový potěr.

Do rekreačního objektu je zavedena elektřina o napětí 230 V a je dodávána z rozvodné sítě. Zdrojem vody je sezónní vodovod. Svod splašků není řešen. Zemní plyn není zaveden. Vytápění je řešeno lokálně elektrickými přímotopy, topná tělesa ani ohřev vody nejsou součástí objektu.

Popis pozemku a lokality

Celková výměra pozemku činí 303 m². Sklon pozemku je rovinatý. Pozemek je oplocený pletivem do ocelových sloupků. Trvalé porosty - ovocné dřeviny. Na pozemku se dále nacházejí vedlejší stavby - dřevěné vedlejší stavby k demolici, částečně již zbořené.

K nemovitosti náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/24 na nezpevněné přístupové cestě parc.č. 4453/50.

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komentář
4453/50	orná půda	podílové spoluvlastnictví na přístupové cestě

Rekreační objekt je postaven na severním okraji obce a charakter okolí odpovídá rekreační lokalitě. V těsné blízkosti se nachází ČOV.

V lokalitě je úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití a je zde kompletní soustava úřadů. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v docházkové vzdálenosti. Nemovitost se nachází v aktivní zóně Q100.

Je zde zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

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

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny. Na nemovitosti vázne Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu.

Tabulkový popis				
Popis rekreačního objektu	Typ rekreačního objektu	samostatný objekt		
	Počet nadzemních podlaží	1		
	Podsklepení	celkové		
	PENB	/		
	Objekt byl postaven v roce	1988		
	Rozsah rekonstrukce domu	Konstrukce	Rozsah	Rok
		střešní krytina	celková	2020
	Základy	betonové bez izolace		
	Konstrukce	cihlová		
	Tloušťka obvodové konstrukce	Do 30 cm		

	Stropy	Pravděpodobně dřevěné trámové
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	plechová s nátěrem
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	břizolitové
	Vnitřní omítky	vápenocementové
	Vady domu	rozvody: zastaralý prvek vybavení: zastaralý prvek podlahy: zastaralý prvek zdivo: bez vad okna: zastaralý prvek střecha: bez vad

Popis vnitřních prostor	Dispozice	/			
	Typ oken	dřevěná jednoduchá			
	Příslušenství oken	chybí			
	Orientace oken obytných místností	/			
	Koupelna(y)	chybí			
	Toaleta(y)	chybí			
	Vstupní dveře	dřevěné			
	Typ zárubní	/			
	Vnitřní dveře	/			
	Osvětlovací technika	lustry			
	Popis místností a rozměry v m ²	Rekreační objekt			
		Místnost	Místnost	21,24 m ²	
		Příslušenství	Sklep	21,00 m ²	
		Podlahová plocha			21,24 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství			42,24 m ²
	Elektrina	230V			
Vodovod	sezónní vodovod				
Svod splašek	není				
Plynovod	ne				
Řešení vytápění v domě	elektrické přímotopy				
Topná tělesa	chybí				

	Řešení ohřevu vody v domě	chybí
	Podlahy v domě	místnosti: lino
	Popis stavu	před rekonstrukcí

Popis pozemku rekreačního objektu	Velikost pozemku	303 m ²
	Trvalé porosty	ovocné dřeviny
	Vedlejší stavby	dřevěné vedlejší stavby k demolici, částečně již zbořené
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků
	Přístupová cesta k objektu	přístupová cesta v podílovém spoluvlastnictví

Širší vztahy	Popis okolí	rekreační lokalita
	Poloha v obci	severní okraj obce
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody; v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití; kompletní soustava úřadů v blízkém okolí; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti; nemovitost se nachází v aktivní zóně Q100
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu; dle informací přítomné osoby v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	Na nemovitosti vázne Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 06.01.2025 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 přikládaná 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.

Pro porovnání je použit jeden realizovaný prodej, zbylé vzorky jsou tvořeny nabídkami realitních kanceláří obdobných nemovitostí. Vzhledem k malému množství již prodaných objektů je vhodné vzorky realizovaných prodejů doplnit nabídkami realitních kanceláří. Z tohoto důvodu bude postupováno podle §1b a bude určena tzv. tržní hodnota.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

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 s vysokým rizikem povodně (území tzv. 5-leté vody)	I	0,70
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,809}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,700}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,85
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rekreační oblasti	III	0,05
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze	II	-0,05

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	0,00	
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	-0,01	
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	0,00	
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00	
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00	
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00	
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00	

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,884}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,715}$$

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

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

1. Rekreační objekt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rekreační chata § 36 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústecký kraj, obec nad 10 000 do 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	37 let
Základní cena ZC (příloha č. 25):	2 543,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.PP:	=	25,00 m ²
1.NP:	=	31,00 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	25,00 m ²	2,30 m
1.NP:	31,00 m ²	2,70 m

Obestavěný prostor

1.PP:	(25)*(2,30)	=	57,50 m ³
1.NP:	(31)*(2,70)	=	83,70 m ³
	(1/2)*5,90*5,20*1,30	=	19,94 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	161,14 m³

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - podsklepená - bez podkroví nebo do 1/2 zastavěné plochy 1.NP	III	typ B
1. Druh stavby: Rekreační chata	II	0,00
2. Svislé konstrukce: Dřevěné oboustranně obíjené, zdivo do tl. 30 cm včetně	II	-0,03
3. Střešní konstrukce: Krov neumožňující zřízení podkroví	I	-0,01
4. Napojení stavby na sítě: Elektr. proud, voda , žumpa (septik) - elektřina, sezónní vodovod	II	0,00
5. Vybavení: Bez zákl. příslušenství	I	-0,10
6. Vytápění stavby: Lokální vytápění	II	0,00
7. Příslušenství stavby (venk. úpravy a vedl. stavby do celk. ZP 25 m2 vč.): Příslušenství bez výrazného vlivu na cenu chaty	III	0,00
8. Výměra pozemků užívaná se stavbou: Do 400 m2	II	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené : Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 37 let:

$$s = 1 - 0,005 * 37 = \mathbf{0,815}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,815 = \mathbf{0,596}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,700}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,884}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 2\,543,- \text{ Kč/m}^3 * 0,596 = 1\,515,63 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 161,14 \text{ m}^3 * 1\,515,63 \text{ Kč/m}^3 * 0,700 * 0,884 = 151\,128,67 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 151 128,67 Kč

2. Pozemek parc.č. 4453/143, 4453/152

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,700}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,884}$

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 0,700 * 1,000 * 0,884 = 0,619$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	2 258,-	0,619		1 397,70

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	orná půda	4453/143	64	1 397,70	89 452,80
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	4453/152	239	1 397,70	334 050,30
Stavební pozemky - celkem			303		423 503,10

Pozemek parc.č. 4453/143, 4453/152 - cena zjištěná celkem = 423 503,10 Kč

3. Pozemek parc.č. 4453/50

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy II Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,03
P4. Vlivy ostatní neuvedené II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,231$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství				
§ 4 odst. 3	2 258,-	0,231	1,000	521,60

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	orná půda	4453/50	407	521,60	212 291,20
Ostatní stavební pozemek - celkem				407	212 291,20
Pozemek parc.č. 4453/50 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	212 291,20 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 24
Pozemek parc.č. 4453/50 - cena zjištěná celkem				=	8 845,47 Kč

4. Trvalé porosty

Ovocné dřeviny: příloha č. 36

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název	Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
jabloň - polokmen	30	3 Ks	1 402,-		1 402,-	4 206,-
broskvoň	30	1 Ks	70,-		70,-	70,-
ořešák vlašský	30	1 Ks	3 033,-		3 033,-	3 033,-
líška	30	1 Ks	224,-		224,-	224,-
hrušeň - polokmen	30	1 Ks	1 402,-		1 402,-	1 402,-
Součet:					=	8 935,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny: [Kč]					=	8 935,-

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří	Počet / Výměra	
Typ			Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]	
růže šípková			30 roků	1,00 ks	
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	1 660,-		1 660,-	1 660,-	
Součet:				1 660,-	
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):			*	0,750	
Koeficient polohy K5 (příl. č. 20)			*	1,050	
Celkem - okrasné rostliny [Kč]				=	1 307,25

Trvalé porosty = **10 242,25 Kč**

Výsledky analýzy dat

1. Rekreační objekt	151 129,- Kč
2. Pozemek parc.č. 4453/143, 4453/152	423 503,- Kč
3. Pozemek parc.č. 4453/50	8 845,- Kč
4. Trvalé porosty	10 242,- Kč

Zjištěná cena - celkem: 593 719,- Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 593 720,- Kč

slovy: Pět set devadesát tři tisíc sedm set dvacet 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.

Rekreační objekt Louny, Louny, okres Louny

Louny, Louny, okres Louny					
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Louny, Louny, okres Louny	21 m ²	před rekonstrukcí	303 m ²	spoluvlastnický podíl na přístupové cestě, dřevěné vedlejší stavby k demolicí, ovocné stromy, neudržovaný pozemek
1	Na Losech, Louny, okres Louny	48 m ²	dobrý	648 m ²	dvě kopané studny, rozvody závlahové vody, venkovní sprcha, suché wc, skleník, ovocné stromy, zděná udírna, ohniště, podíl na přístupové cestě nezjištěn
2	Louny č.e. 2540, okres Louny	27 m ²	velmi dobrý	497 m ²	Studna, bez podílu na přístupové cestě
3	Louny, okres Louny	33 m ²	dobrý	560 m ²	ovocné stromy, udržovaný pozemek, přístřešek, podíl na přístupové cestě nezjištěn

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	28 333,33 Kč	0.9	25 500,00 Kč	1	0.95	1.1	1.07	1.1	1.229965	20 732,30 Kč
2	37 037,04 Kč	1	37 037,04 Kč	1	0.99	1.2 ¹	1.04	1	1.23552	29 976,88 Kč
3	54 545,45 Kč	0.9	49 090,91 Kč	1	0.98	1.1	1.05	1.05	1.188495	41 305,10 Kč
Celkem průměr										30 671,43 Kč
Minimum										20 732,30 Kč
Maximum										41 305,10 Kč
Směrodatná odchylka - s										10 303,97 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										20 367,45 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										40 975,40 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší										
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší										
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcii na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).										
Komentáře:										
¹ [K3; č.2] srovnávaná nemovitost je znatelně lepší- po rekonstrukci										

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách (zohledňuje rozdíly mezi obcemi, případně skutečné umístění v obci). K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikost objektu. K3 diferencuje případné rozdíly ve stavebně technickém stavu objektu, konstrukci a v kvalitě vnitřních součástí a vybavení objektu, interiérů. K4 diferencuje rozdíly ve velikosti pozemku. K5 zohledňuje rozsah a provedení vedlejších staveb, ostatních venkovních úprav a porostů. Oceňovaná nemovitost se nachází v záplavovém území – aktivní zóna Q100. Vzhledem k umístění srovnávaných vzorků v rekreačních oblastech v blízkosti řeky se uvažuje se stejným záplavovým územím.

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

$$30\,671,43 \text{ Kč/m}^2$$

$$\times 21 \text{ m}^2$$

$$= 644\,100 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

644 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

593 720 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

644 000 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 pozemku parc. č. 4453/143, 4453/15, jehož součástí je rekreační objekt bez č.p./č.ev. na listu vlastnictví č. 5183 a spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/24 pozemku parc.č. 4453/50 na listu vlastnictví č. 6167, vše v obci Louny, okres Louny, katastrální území.

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

640 000 Kč

Slovy: šestsetčtyřicettisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o., znalecká kancelář v oboru Ekonomika, ceny a odhady, nemovitosti
Ing. Markéta Toboříková Pištorová, MBA, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

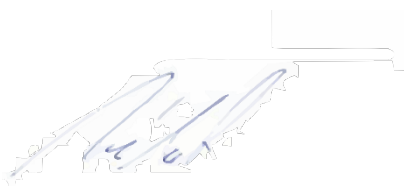
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 20.01.2025



.....

Ing. Markéta T. Pištorová, MBA



.....

Martin Málek



.....

Ing. Zdeněk Mazáček

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

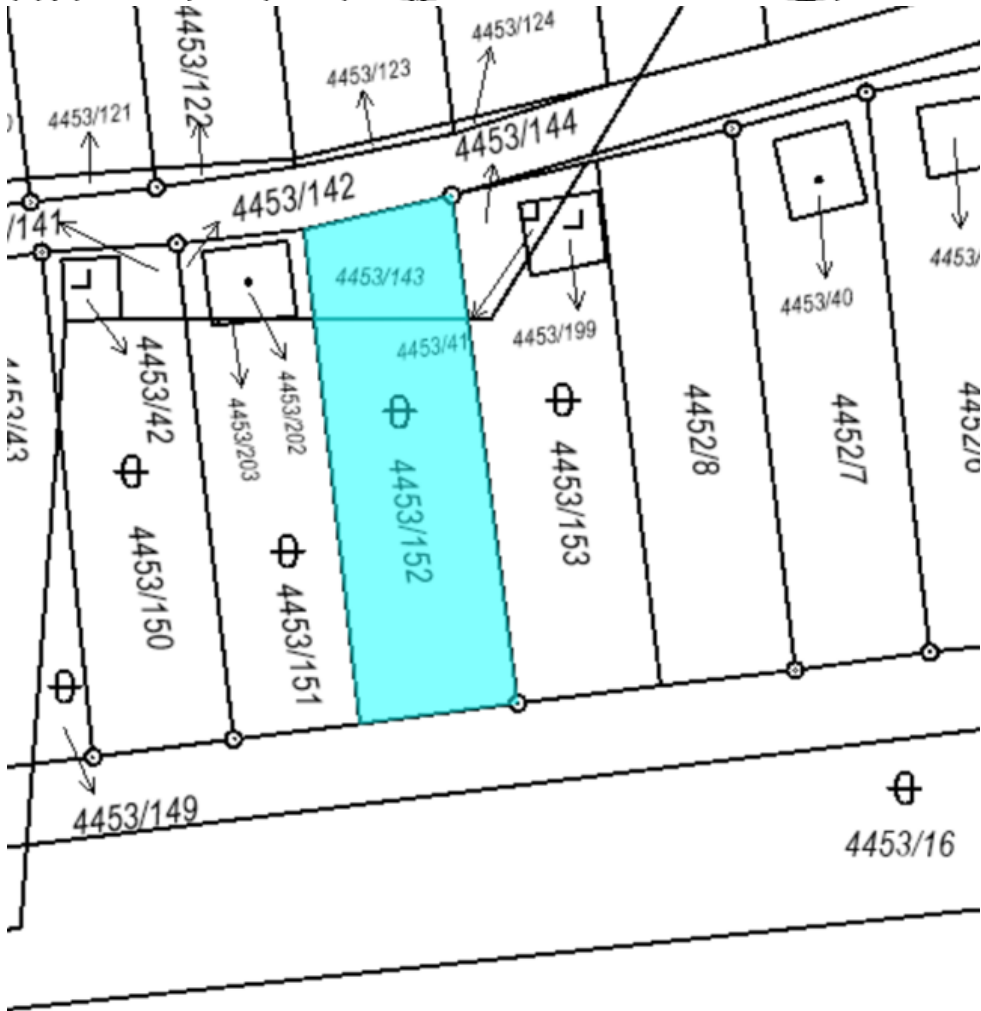
Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění 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 096917/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

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

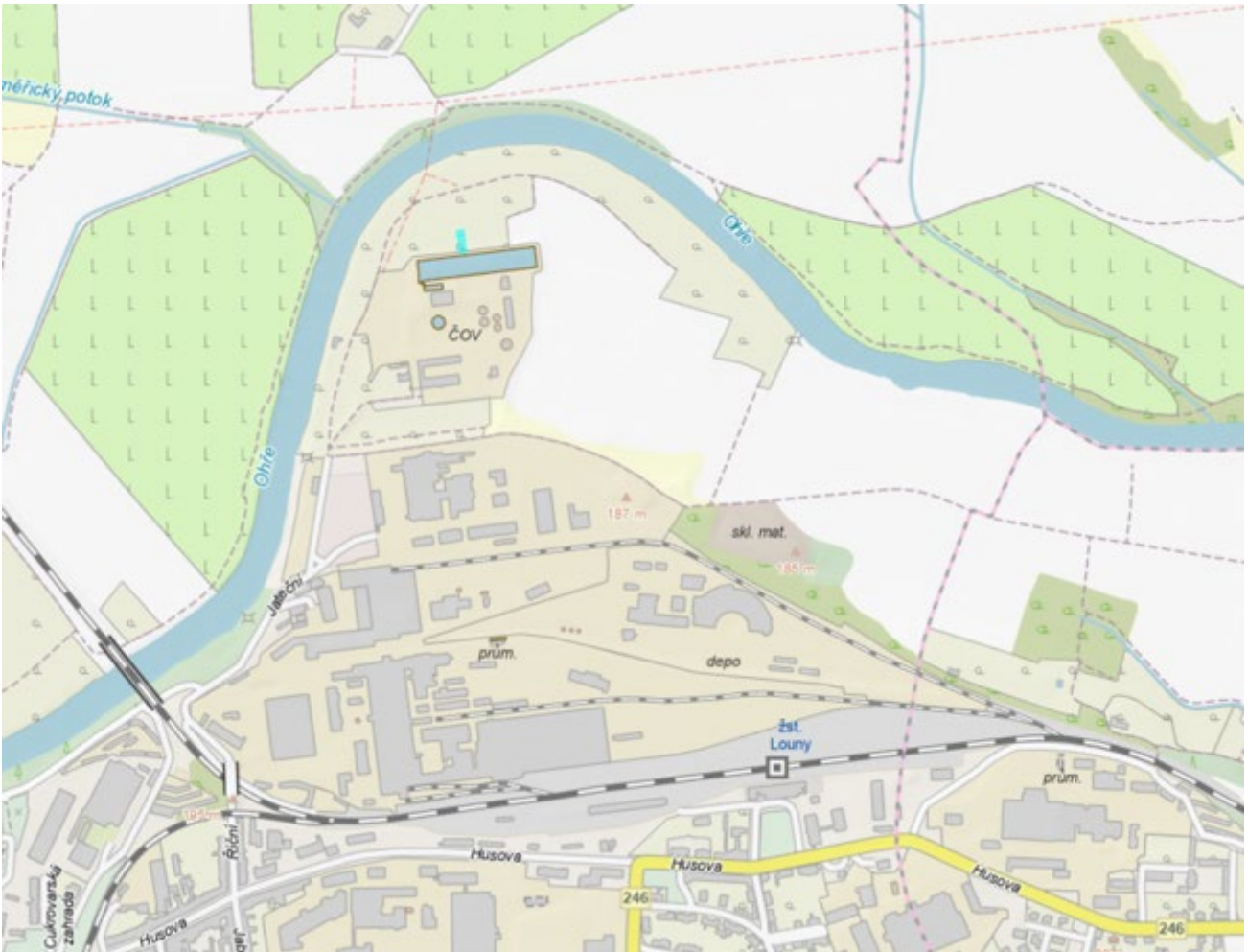
I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí LV 5183, LV 6167- pouze výřez

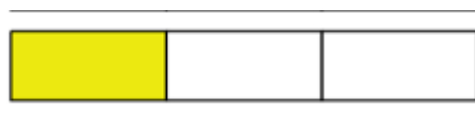
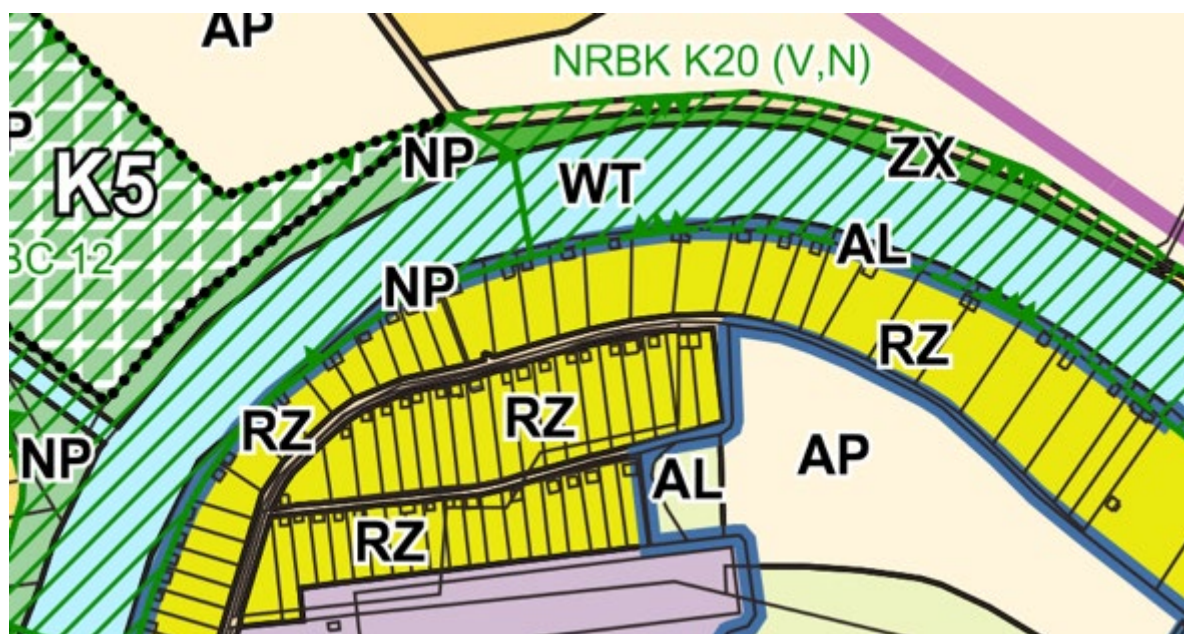


Ortofoto mapa





Výřez z územního plánu



rekreace - zahrádkové osady (RZ)

Výřez z povodňové mapy

Povodňový informační systém

Legenda

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

Název katastru: Louny
Parcelní číslo: 4453/143
Druh pozemku: orná půda
Druh číslování: Pozemková

Výměra parcely: 64 m²
Veřejný dálkový přístup - Výpis:
Veřejný dálkový přístup - Mapa:

Powered by Hydrosaft Velehrad - © 2024 ČÚZK

Fotodokumentace předmětu ocenění





Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

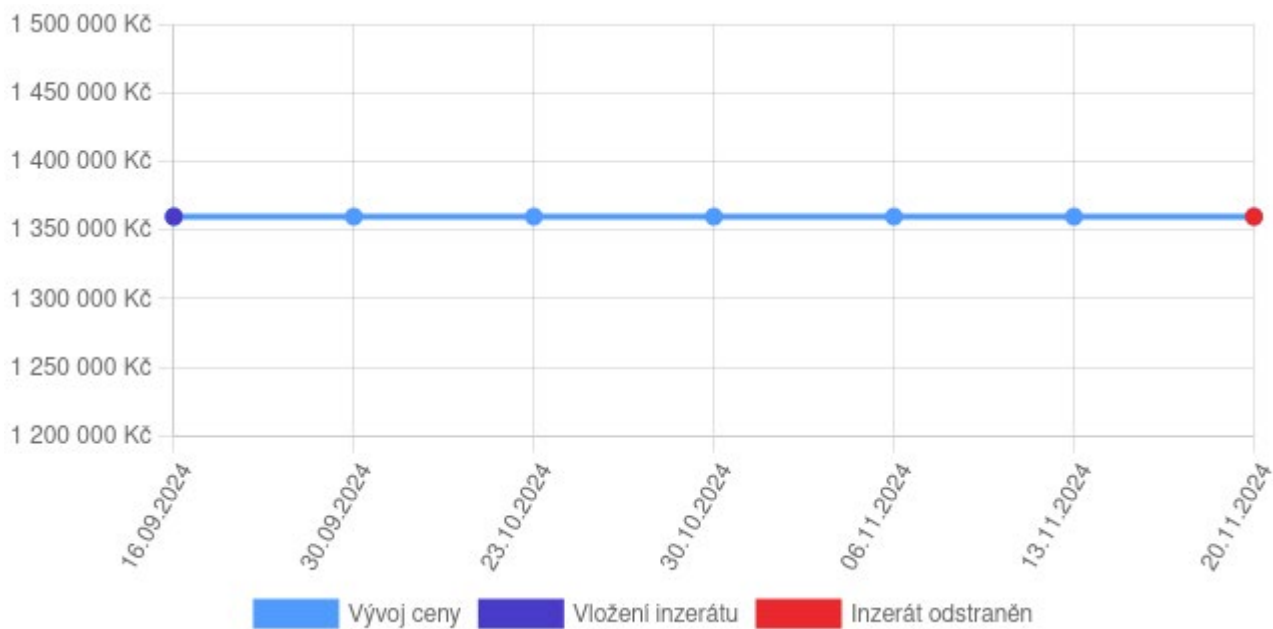
Lokalita	Na Losech, Louny, okres Louny	Cena	1 360 000 Kč
Konstrukce	Smišená	Plocha pozemku	648 m ²
Stav	Dobrý	Typ objektu	Patrový
Elektřina	230V a 400V	Vytápění	Krbová vložka
Garáž	Ne	Užitná plocha	48 m ²
Počet nadzemních podlaží domu	2	Voda	Místní zdroj

V zastoupení majitelů nabízíme prodej dvou chat, 24m², OV, Na Losech, Louny. Obě chaty (každá 24m²) se zavedenou elektřinou a zkolaudovanými, zděnými komíny stojí na pozemku o celkové výměře 648m², vše osobní vlastnictví, parkování na pozemku, příjezd po asfaltové cestě. V první chatě s číslem evidenčním je zděný krb, obývací pokoj, kuchyň, šatna, vstup k venkovnímu posezení, podkrovní místnost, sklep. Střešní krytina z hliníku. V druhé chatě jsou dvě místnosti a přístavek, který kdysi sloužil k chovu domácích zvířat. Na pozemku se nachází vlastní elektřina 230, 400V, dvě kopané studny, rozvody závlahové vody, venkovní sprcha, suché wc, skleník, třešeň, slivoň, 7xjabloň (ob rok cca 500kg jablek), zděná udírna, ohniště, možnost posezení pod vzrostlým smrkem, atd. Řeka Ohře, centrum města, obchody, restaurace, kino vše okolo 10-15min. pěšky. Více informací vám rádi sdělíme na prohlídce.

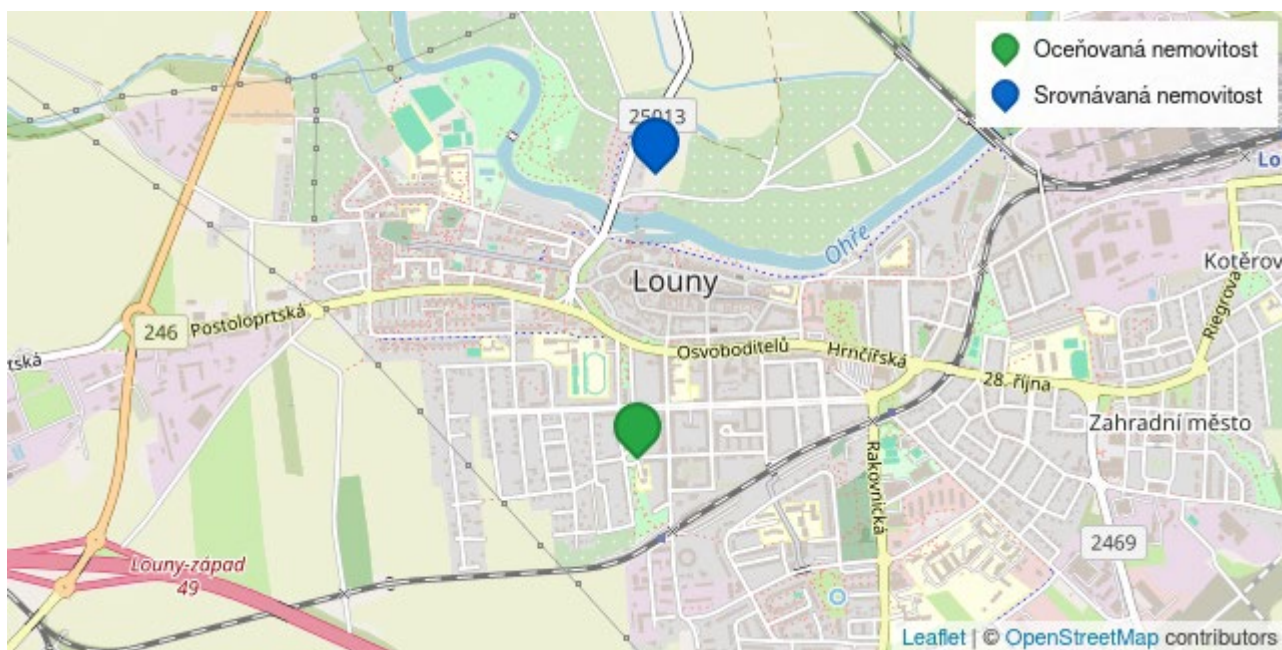
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



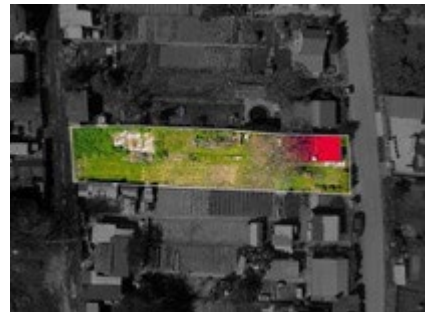
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

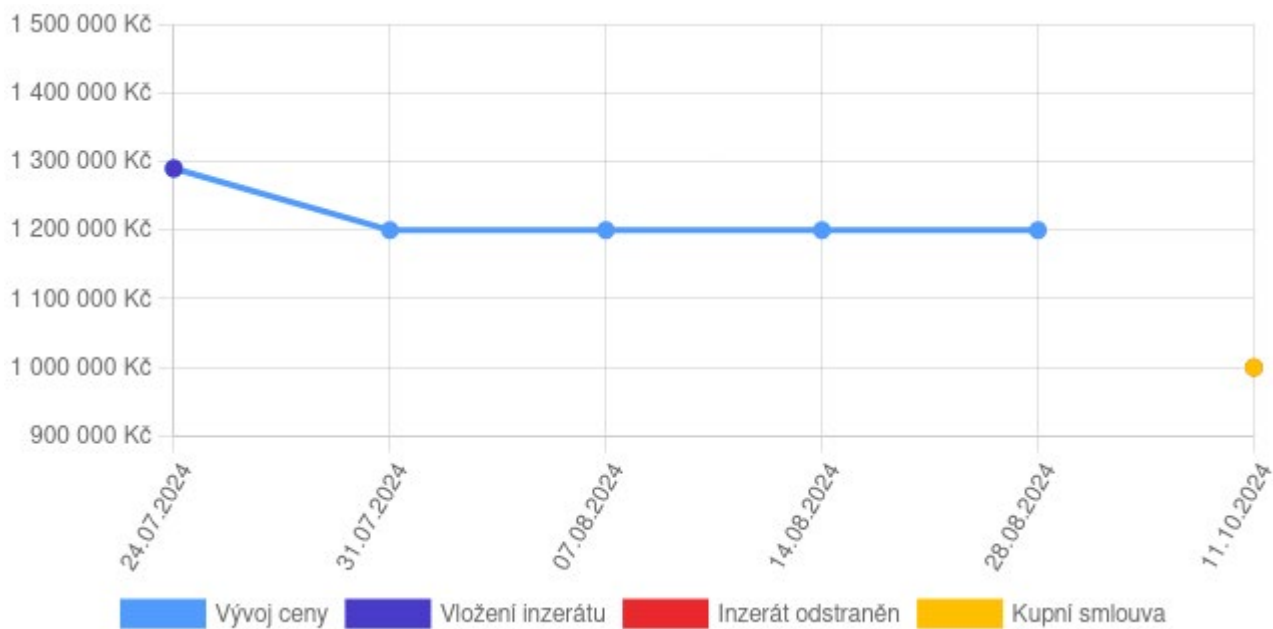
Lokalita	Louny č.e. 2540, okres Louny	Cena dle KS	1 000 000 Kč
Právní účinky ke dni	11.10.2024	Číslo řízení	V-3038/2024-507
Konstrukce	Smišená	Plocha pozemku	497 m ²
Stav	Velmi dobrý	Typ objektu	Přízemní
Elektřina	230V	Vytápění	Kotel na tuhá paliva
Užitná plocha	27 m ²	Poloha nemovitosti	Okraj obce
Počet nadzemních podlaží domu	1	Voda	Připojení ke studni

Nabízíme k prodeji zahradu s chatou v klidné části obce Louny. Chata je po rekonstrukci, nová elektroinstalace, vodoinstalace, nová střecha, fasáda, plastová okna, a disponuje 2 pokoji. Jedná se o přízemní chatu v dobrém stavu o zastavěné ploše 33m² na parcele o rozloze 497m². Vybavení nemovitosti je částečné a zahrnuje bezbariérový přístup. Odpad je řešen trativodem. Přívod vody je zajištěn ze studny čerpná čerpadlem přes filtr. elektřina je 230 V. Topení je zajištěno lokálními tuhými palivy, zajistí Vám teplo v chladnějších dnech. Tato chata Vám nabízí celoroční užívání kousek od centra města, ale zde je vytvořena atmosféra venkovského života. Materiál vozovky je asfaltový a zpevněný. Dostupná doprava je zajištěna vlakem, silnicí, MHD. Parkování auta je možné na pozemku. Chata se nachází v klidné lokalitě Louny. V případě zájmu o prohlídku nás neváhejte kontaktovat. Financování Vám zjasníme.

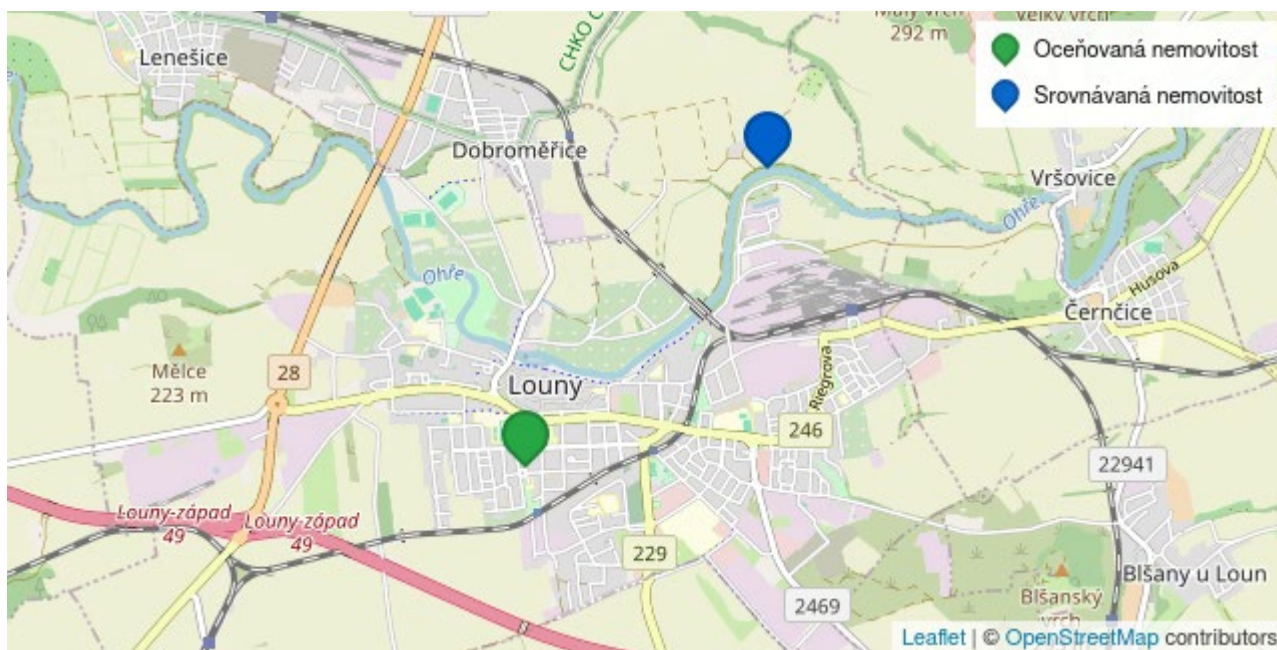
2. Fotodokumentace



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)

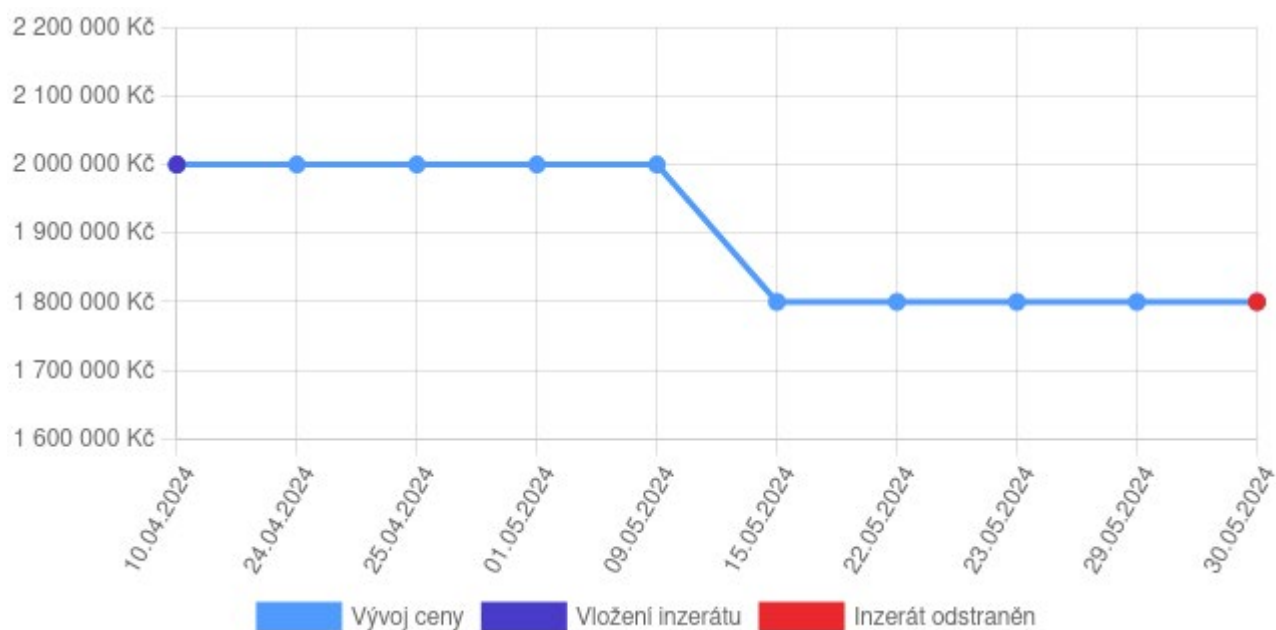
Lokalita	Louny, okres Louny	Cena	1 800 000 Kč
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	700 Kč včetně provize RK
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	560 m ²
Stav	Dobrý	Užitná plocha	33 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Počet nadzemních podlaží domu	1

Nabízíme k prodeji krásnou zahradu o rozloze 560 m² v klidné části města Louny, přímo u řeky Ohře. Stav nemovitosti je velmi dobrý, což zaručuje, že noví majitelé mohou ihned začít vytvářet svůj vysněný prostor bez potřeby dalších investic. Toto místo je ideálním útočištěm pro ty, kteří hledají klid a soukromí, zároveň jsou však stále v dosahu městské infrastruktury. Tuto nabídku naleznete na klidném a přátelském místě, které je jako stvořené pro relaxaci a odpočinek uprostřed přírody. Financování zajistíme naším hypocentrem.

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

