

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 012315/2025

Zadavatel znaleckého posudku: Okresní soud v Lounech
pozůstalost po Dagmar Vagnerové, rozené
Chalupové, zemřelé dne 26.9.20
Sladkovského 1132, 440 01 Louny

Číslo jednací: 35 D 840/2024-145

Účel znaleckého posudku: Ocenění nemovitých věcí pro účely pozůstalostního
řízení po Dagmar Vagnerové

Obor, odvětví, specializace: Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady,
specializace nemovitosti

Adresa předmětu ocenění: Lipno č.p. 53, okres Louny

**Sběr podkladů pro ocenění
provedeno na místě předmětu
ocenění dne:** 27.02.2025

Zpracováno ke dni: 27.02.2025

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

Znalecký posudek obsahuje 27 stran textu včetně titulního listu a 14 stran příloh. Objednateli se předává v 1 vyhotovení.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 06.03.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Usnesením Okresního soudu v Lounech ze dne 14.01.2025, č.j. 35 D 840/2024-145, byl prostřednictvím notářky Mgr. Olgy Baladové ustanoven znalec XP invest, s.r.o., k podání znaleckého posudku, kterým bude provedeno ocenění obvyklou cenou spoluvlastnického podílu o velikosti 3/12 nemovitých věcí, a to pozemku parc. č. st. 61 jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 53, zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. pro katastrální území Lipno, obec Lipno, okres Louny.

2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovitých věcí pro účely pozůstalostního řízení po Dagmar Vagnerové, sp. zn. 35 D 840/2024-145.

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

Zdroje pro vypracování posudku: výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, usnesení OS v Lounech č.j. 35 D 840/224-145, informace realitních kanceláří.

NEMExpress AC - program pro oceňování nemovitostí, zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 237/2020 Sb. kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a další související zákony, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům č.p. 53 (dále také jako "nemovitost")
Adresa předmětu ocenění: Lipno č.p. 53, okres Louny
Kraj: Ústecký kraj
Okres: Louny
Obec: Lipno
Katastrální území: Lipno
Počet obyvatel: 573
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 258,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,60
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: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{364,00}$
Kč/m²

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 27.02.2025. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru ekonomika, ceny a odhady - nemovitosti. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - p. Vagner, syn zůstavitelky.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Kofroňová Jana Bc., Nuselská 214/42, Nusle, 14000 Praha 4 3/4 Vagnerová Dagmar, č. p. 53, 43801 Lipno 3/12.

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. st. 61 jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 53, zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. pro katastrální území Lipno, obec Lipno, okres Louny.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu:

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt. Stavba má 2 nadzemní podlaží. Dům není podsklepený. V objektu je půda a nemá vybudované podkroví.

Stavba založena pravděpodobně na mělkých kamenných pasech, svislé konstrukce kamenné. Tloušťka obvodové konstrukce činí 100 cm. Stropy jsou dřevěné trámové, střecha je valbová, krytinu tvoří bobrovka a klempířské prvky jsou plechové. Vnější omítky jsou vápenocementové a zateplení pláště není provedeno. Vnitřní omítky jsou vápenné. Okna jsou dřevěná špaletová. Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči. V koupelně se nachází klasická vana a butar na příhřev teplé vody, klasická toaleta. Interiérové dveře a zárubně jsou dřevěné, vchodové dveře jsou dřevěné do ocelových zárubní. Osvětlovací techniku tvoří lustry, stropní svítidla. Stáří stavby se nepodařilo zjistit, předpokládá se, že je stavba nejméně z přelomu 19. a 20. století – uvažované stáří nad 125 let.

Dispozičně je možnost dům užívat dvougeneračně.

1.NP		
Ostatní prostory	Chodba	10,80 m ²
Ostatní prostory	Spíž	3,55 m ²
Ostatní prostory	Schodiště	4,83 m ²
Ostatní prostory	Místnost	2,17 m ²
Kuchyně	Kuchyně	17,01 m ²
Pokoj	Pokoj	13,30 m ²
Koupelna, WC	Koupelna s WC	6,05 m ²
2.NP		
Ostatní prostory	Chodba	16,43 m ²
Pokoj	Obývací pokoj	20,90 m ²
Pokoj	Pokoj	12,32 m ²
Pokoj	Ložnice	17,80 m ²
Ostatní prostory	Místnost	43,30 m ²
Příslušenství		
Příslušenství	Místnost – dílna	30,83 m ²
Příslušenství	Místnost – sklad	16,30 m ²
Příslušenství	Místnost – sklad	4,76 m ²
Podlahová plocha		168,46 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		220,35 m ²

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

místnosti: lino, koberce, cementový potěr, keramická dlažba, prkenná podlaha

Napojení na inženýrské sítě, vytápění a ohřev TUV:

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je odebírána z místního zdroje (na pozemek přitéká voda z pramenu, která je jímána do studánky a čerpána jako pitná). Svod splašků je řešen do vybírací žumpy. V domě je používán zemní plyn s individuálním napojením na tlakovou lahev pro sporák. Vytápění je řešeno lokálně kamny, ohřev vody zajišťuje bojler a pro přihřev vody v koupelně je instalován butar na TP.

Stavebně technický stav a vady rodinného domu:

vybavení: zastaralý prvek
podlahy: zastaralý prvek
střecha: zastaralý prvek
zdivo: poškozený prvek, zastaralý prvek
okna: zastaralý prvek
rozvody: zastaralý prvek

Stavebně technický stav je hodnocen na základě vizuálního posouzení stavby. Na stavebně technický stav zaklopených konstrukcí nebo konstrukcí, jejichž stav nelze bezdemontážní technikou zjistit, je usuzováno nepřímou.

Stavba s patrnými konstrukčními nedostatky – vadami, vizuálně s prasklinami nosného zdiva. Konstrukční prvky stavby zcela dožitě či v mezním stavu. Stavebně technický stav objektu lze charakterizovat jako před rekonstrukcí. Objekt je ve svém stavu obtížně pronajatelitelný.

Popis pozemku, oplocení a trvalé porosty:

Celková výměra pozemku činí 968 m². Sklon pozemku je mírně svažitý. Pozemek není oplocený. Trvalé porosty - pouze traviny nebo porosty zcela bez vlivu.

Vedlejší stavby, garáže, případně další venkovní úpravy:

Na pozemku se dále nachází: zděná stodola, drobné vedlejší stavby.

Širší vztahy:

Přístup je bezproblémový po nezpevněné obecní cestě. Rodinný dům je postaven v severní části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě 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 je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se pobočka České pošty nenachází – nutnost dojezdu.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v bezprostřední blízkosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde pouze zastávka autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

Obec s nižším indexem kriminality.

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

Na oceňovaném majetku vážně věcné břemeno užívání – viz záznam na LV, bohužel se nepodařilo zjistit, zda je věcné břemeno stále aktivní a proto je dále výrokem posudku cena bez zohlednění a se zohledněním věcného břemene:

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů	
Typ vztahu	
o Věcné břemeno užívání	
Z-4900006/2001-507	
ze dne 25.1.2001, právní účinky vkladu ke dni 12.2.2001	
(i s domem čp.53)	
Oprávnění pro	
TLC - leasing s.r.o., Masarykova třída 124/124,	
Trnovany, 41501 Teplice, RČ/IČO: 41324536	
Povinnost k	
Parcela: St. 61	
Listina Smlouva o věcném břemeni V3 231/2001.	
POLVZ:6/2001	Z-4900006/2001-507
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva	

Na listu vlastnictví jsou kromě výše uvedeného věcného břemene zapsána další omezení vlastnického práva a jiné záznamy (Zástavní právo exekutorská, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, zahájení exekuce – Vagnerová Dagmar, Zapsáno do seznamu likvidační podstaty pozůstalosti), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění:

Tabulkový popis		
Popis objektu	Typ rodinného domu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	2
	Podsklepení	ne
	Dům byl postaven v roce	odhadem stáří nad 125 let
	Základy	mělké založení, kamenné
	Konstrukce	kamenná
	Tloušťka obvodové konstrukce	cca 100 cm
	Stropy	dřevěné trámové
	Střecha	valbová
	Krytina střechy	bobrovka
	Klempířské prvky	plechové
	Vnější omítky	vápenocementové

	Vnitřní omítky	vápenné		
	Vady domu	vybavení: zastaralý prvek podlahy: zastaralý prvek střecha: zastaralý prvek zdivo: poškozený prvek, zastaralý prvek okna: zastaralý prvek rozvody: zastaralý prvek		
Popis součástí, vybavení a dalších vlastností	Dispozice	možno jako dvogenerační		
	Typ oken	špaletová		
	Koupelna(y)	klasická vana		
	Toaleta(y)	klasická toaleta		
	Vstupní dveře	dřevěné		
	Typ zárubní	dřevěné		
	Vnitřní dveře	dřevěné		
	Osvětlovací technika	lustry, stropní svítidla		
	Popis místností a rozměry v m ²	1.NP		
		Ostatní prostory	Chodba	10,80 m ²
		Ostatní prostory	Spíž	3,55 m ²
		Ostatní prostory	Schodiště	4,83 m ²
		Ostatní prostory	Místnost	2,17 m ²
		Kuchyně	Kuchyně	17,01 m ²
		Pokoj	Pokoj	13,30 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna s WC	6,05 m ²
		2.NP		
		Ostatní prostory	Chodba	16,43 m ²
		Pokoj	Obývací pokoj	20,90 m ²
		Pokoj	Pokoj	12,32 m ²
		Pokoj	Ložnice	17,80 m ²
		Ostatní prostory	Místnost	43,30 m ²
		Příslušenství		
		Příslušenství	Místnost – dílna	30,83 m ²
		Příslušenství	Místnost – sklad	16,30 m ²
		Příslušenství	Místnost – sklad	4,76 m ²
		Podlahová plocha		168,46 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství		220,35 m ²
Elektřina	230V a 400V			
Vodovod	místní zdroj			
Svod splašek	žumpa			
Plynovod	individuální			

	Řešení vytápění v domě	kamna lokální
	Řešení ohřevu vody v domě	bojler, v koupelně butar na TP
	Podlahy v domě	místnosti: lino, koberce, cementový potěr, keramická dlažba, prkenná podlaha
	Popis stavu	před rekonstrukcí
Popis pozemku	Velikost pozemku	968 m ²
	Trvalé porosty	pouze traviny nebo porosty zcela bez vlivu
	Vedlejší stavby	zděná stodola, drobné vedlejší stavby
	Sklon pozemku	mírně svažité
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k objektu	přístup po nezpevněné obecní cestě
Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	severní část obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního využití; nej důležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	obec s nižším indexem kriminality
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	věcné břemeno užívání
	Další informace	Na listu vlastnictví jsou kromě výše uvedeného věcného břemene zapsána další omezení vlastnického práva a jiné záznamy (dle textu výše), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění

7. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 27.02.2025 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 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 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 oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

Ve smyslu ust. § 1a vyhlášky č. 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška), v platném znění, se určuje obvyklá cena porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Pro určení obvyklé ceny je použita metoda přímého porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci BRADÁČ, A. a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016. ISBN 978-80-7204-930-1 (vč. pozdějších vydání).

Ve smyslu ust. § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění se spolu s určením obvyklé ceny určuje cena zjištěná, a to postupem podle § 2 a násl. vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění.

D. POSUDEK

Ocenění cenou zjištěnou dle oceňovacího předpisu

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb., č. 36/2021 Sb., č. 284/2021 Sb., č. 126/2024 Sb., č. 265/2024 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb. a 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: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	IV	-0,02
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - prodej minoritního podílu	I	-0,04
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: Ostatní obce	IV	0,90
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,677}$$

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

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

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: 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, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,05
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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,000}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,677}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,940}$$

1. Oceňované nemovitosti

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,940}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,000}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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

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

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

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	364,-	0,940		342,16

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 61	968	342,16	331 210,88
Stavební pozemek - celkem			968		331 210,88

1.2. Rodinný dům č.p. 53

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ B
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:	se dvěma nadzemními podlažími
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
Vrchní stavba	16,60*10,30 =	170,98 5,50 m
		170,98 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	Vrchní stavba	(16,60*10,30)*(5,50) = 940,39
Z	Zastřešení	(1/6)*10,30*5,20*(2*16,60+6,50) = 354,39
Obestavěný prostor - celkem:		1 294,78 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	7,10	100	0,46
2. Zdivo	P	22,30	100	0,46

3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Střecha	S	5,20	100	1,00	5,20
5. Krytina	S	3,20	100	1,00	3,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100	1,00	0,80
7. Vnitřní omítky	S	6,20	100	1,00	6,20
8. Fasádní omítky	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnější obklady	C	0,40	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	P	2,20	100	0,46	1,01
15. Podlahy ostatních místností	P	1,10	100	0,46	0,51
16. Vytápění	P	4,40	100	0,46	2,02
17. Elektroinstalace	S	4,10	100	1,00	4,10
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,00	100	1,00	3,00
20. Zdroj teplé vody	S	1,80	100	1,00	1,80
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	2,80	100	1,00	2,80
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	P	5,10	100	0,46	2,35
25. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40
26. Ostatní	C	3,60	100	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů

72,62

Koeficient vybavení K₄:

0,7262

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m³]:

= 1 975,-

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 0,7262

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 3,1710

Základní cena upravená [Kč/m³]

= **3 638,39**

Plná cena: 1 294,78 m³ * 3 638,39 Kč/m³

= **4 710 914,60 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 125 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 125 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 125 / 125 = 100,0 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100)

* 0,150

Nákladová cena stavby CS_N

= **706 637,19 Kč**

Koeficient pp

* 0,940

Cena stavby CS

= **664 238,96 Kč**

Rodinný dům č.p. 53 - cena zjištěná

= **664 238,96 Kč**

1.3. Stodola

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: S. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce: zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1252
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
Vrchní stavba	19,00*7,30	=	138,70

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
Vrchní stavba	138,70 m ²	3,60 m	499,32
Součet	138,70 m²		499,32

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $499,32 / 138,70 = 3,60$ m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $138,70 / 1 = 138,70$ m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
Vrchní stavba	(19,00*7,30)*(3,60)	=	499,32 m ³
Zastřešení	(1/6)*7,30*4,00*(2*19,00+15,50)	=	260,37 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
Vrchní stavba	NP	499,32 m ³
Zastřešení	Z	260,37 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		759,69 m ³

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	P	13,20	100	0,46	6,07
2. Svislé konstrukce	P	30,40	100	0,46	13,98
3. Stropy	C	13,80	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střeš	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	C	0,70	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,20	100	1,00	4,20
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	1,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	2,40	100	0,00	0,00

12. Vrata	S	3,00	100	1,00	3,00
13. Okna	P	3,40	100	0,46	1,56
14. Povrchy podlah	P	2,90	100	0,46	1,33
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	5,20	100	1,00	5,20
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					48,14
Koeficient vybavení K ₄ :					0,4814

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 231,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9676
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8833
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,4814
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0980
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 136,22
Plná cena: 759,69 m ³ * 2 136,22 Kč/m ³	=	1 622 864,97 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 125 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 125 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 125 / 125 = 100,0 %	
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %	
Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)	* 0,150
Nákladová cena stavby CS_N	= 243 429,75 Kč
Koeficient pp	* 0,940
Cena stavby CS	= 228 823,97 Kč
Stodola - cena zjištěná	= 228 823,97 Kč

1.4. Drobné kolny

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	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
Vrchní stavba	15,00*6,00 =	90,00	2,20 m
		90,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	Vrchní stavba	(18,00*6,00)*(2,00) =	216,00
Obestavěný prostor - celkem:			216,00 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	7,10	100	0,46	3,27
2. Obvodové stěny	P	31,80	100	0,46	14,63
3. Stropy	C	19,80	100	0,00	0,00
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
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	P	3,00	100	0,46	1,38
10. Okna	P	1,10	100	0,46	0,51
11. Podlahy	C	8,20	100	0,00	0,00
12. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					35,19
Koeficient vybavení K ₄ :					0,3519

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,3519
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0760
Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 082,44
Plná cena: 216,00 m ³ * 1 082,44 Kč/m ³	=	233 807,04 Kč
Výpočet opotřebení lineární metodou		
Stáří (S): 125 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 125 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 125 / 125 = 100,0 %		
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100)	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	=	35 071,06 Kč
Koeficient pp	*	0,940
Cena stavby CS	=	32 966,80 Kč
Drobné kolny - cena zjištěná	=	32 966,80 Kč

1.5. Žumpa z monolitického i montovaného betonu

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	2.3.1. Žumpa z monolitického i montovaného betonu
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2223
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	5,00 m ³ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³]	=	2 300,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4420
Základní cena upravená [Kč/m³]	=	6 333,28
Plná cena: 5,00 m ³ * 6 333,28 Kč/m ³	=	31 666,40 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 100 / 100 = 100,0 %		
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100)	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	=	4 749,96 Kč
Koeficient pp	*	0,940
Cena stavby CS	=	4 464,96 Kč
Žumpa z monolitického i montovaného betonu - cena zjištěná	=	4 464,96 Kč

1.6. Přípojky elektro kabel Al 4 x 16 mm² závěs. kabelem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 3.1.2. Přípojky elektro kabel Al 4 x 16 mm² závěs. kabelem

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2224

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 30,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	125,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1960
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	319,60
Plná cena: 30,00 m * 319,60 Kč/m	=	9 588,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 50 / 50 = 100,0 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	1 438,20 Kč
*	0,940
=	1 351,91 Kč

Přípojky elektro kabel Al 4 x 16 mm² závěs. kabelem - cena zjištěná

= **1 351,91 Kč**

1.7. Jímací studánka pro pitnou vodu

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: kopaná

Hloubka studny: 1,50 m

Elektrické čerpadlo: 1 ks

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

hloubka: 1,50 m * 1 950,- Kč/m

Základní cena celkem

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

Upravená cena studny

+	2 925,- Kč
=	2 925,- Kč
*	0,8000
*	3,4810
=	8 145,54 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 125 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 135 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 125 / 135 = 92,6 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

*	0,150
=	1 221,83Kč

Ocenění čerpadel

elektrické čerpadlo: 1 ks * 9 480,- Kč/ks	+	9 480,- Kč
Základní cena čerpadel celkem	=	9 480,- Kč
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41):	*	3,4810
	=	26 399,90 Kč
opotřebení čerpadel 85,0 %	*	0,150
	=	3 959,99 Kč

Upravená cena čerpadel	+	3 959,99 Kč
Nákladová cena stavby CS_N	=	5 181,82 Kč
Koeficient pp	*	0,940
Cena stavby CS	=	4 870,91 Kč

Jímací studánka pro pitnou vodu - cena zjištěná	=	4 870,91 Kč
--	---	--------------------

Oceňované nemovitosti - rekapitulace

1.1. Pozemky:	331 210,88 Kč
----------------------	----------------------

Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Rodinný dům č.p. 53	664 238,96 Kč
1.3. Stodola	228 823,97 Kč
1.4. Drobné kolny	32 966,80 Kč
1.5. Žumpa z monolitického i montovaného betonu	4 464,96 Kč
1.6. Přípojky elektro kabel Al 4 x 16 mm ² závěs. kabelem	1 351,91 Kč
1.7. Jímací studánka pro pitnou vodu	4 870,91 Kč
Stavby na pozemku - celkem	+ 936 717,51 Kč

Oceňované nemovitosti - cena zjištěná celkem	=	1 267 928,39 Kč
---	---	------------------------

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:	1 267 930,- Kč
--	-----------------------

Oceňované nemovitosti - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	1 267 928,39 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	3 / 12

Oceňované nemovitosti - cena zjištěná celkem	=	316 982,10 Kč
---	---	----------------------

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:	316 980,- Kč
--	---------------------

Ocenění porovnávací metodou

Metoda přímého porovnání

Metoda přímého porovnání pomocí indexů je založena na principu porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi realizovanými ve srovnatelné lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

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

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Soubor vybraných vzorků pro porovnání

Lipno č.p. 53, okres Louny						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - vedlejší stavby a garáže	K6 - jiné
Oceňovaný objekt	Lipno č.p. 53, okres Louny	168 m ²	před rekonstrukcí	968 m ²	zděná stodola, drobné stavby	-
1	Lipno č.p. 145, okres Louny	80 m ²	před reko-nstrukcí	1051 m ²	mírně větší rozsah	-
2	Mrzlice č.p. 13, Hrobčice, okres Teplice	250 m ²	před reko-nstrukcí	2129 m ²	srovnatelné	-
3	Chotěšov č.p. 15, Jesenice, okres Rakovník	78 m ²	před rekonstrukcí	776 m ²	menší rozsah	-
4	Tuchořice č.p. 63, okres Louny	160 m ²	dobrý	817 m ²	nejdou	-

Tabulka provedených korekcí

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 vedlejší stavby a garáže	K6 jiné	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	1 200 000,00 Kč	1	1 200 000,00 Kč	1	0.85	1	1.04	1.03	1	0.91052	1 317 928,22 Kč
2	2 200 000,00 Kč	1	2 200 000,00 Kč	1	1.15	0.97	1.25	1	1	1.394375	1 577 767,82 Kč
3	1 100 000,00 Kč	1	1 100 000,00 Kč	1	0.85	1.05	0.94	0.95	1	0.7970025	1 380 171,33 Kč
4	1 300 000,00 Kč	1	1 300 000,00 Kč	1.02	1	1.05	0.95	0.95	1	0.9665775	1 344 951,65 Kč
Celkem průměr										1 405 205,00 Kč	
Minimum										1 317 928,22 Kč	
Maximum										1 577 767,82 Kč	
Směrodatná odchylka - s										117 830,83 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										1 287 374,17 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										1 523 035,83 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).											

Podrobnou analýzou byla určena výše uvedená množina porovnávaných vzorků. Z množiny použitých vzorků nebylo nutné vyloučit žádný vzorek použitý do porovnání.

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách. K2 diferencuje rozdíly ve velikosti objektu. K3 diferencuje případné rozdíly ve stavebně technickém stavu objektu. K4 diferencuje rozdíly ve velikosti pozemku. K5 zohledňuje rozsah, provedení a stav vedlejších staveb a garáží, případně dalších uvedených skutečností. K6 bez vlivu.

Porovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

= 1 405 205 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1 405 000 Kč

Postup výpočtu hodnoty spoluvlastnického podílu:

Při případném zpeněžení spoluvlastnického podílu na volném trhu je třeba zohlednit nižší tržní atraktivitu takového prodeje, a proto je dále na vypočtenou hodnotu aplikována srážka ve výši: 30 %. Odůvodnění použité výše srážky: minoritní podíl

Výsledný výpočet hodnoty spoluvlastnického podílu o velikosti 3/12 spolu s aplikací srážky ve výši 30 % je proveden takto:

Hodnota dle porovnávací metody:

$$(1\,405\,000 \text{ Kč} * 3/12) - 30 \% = 245\,875 \text{ Kč}$$

$$\text{zaokrouhlení} = \underline{246\,000 \text{ Kč}}$$

Ocenění věcného břemene

Ocenění cenou zjištěnou dle oceňovacího předpisu

Věcné břemeno

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen ze simulovaného nájemného ze zjištěné ceny. Stav objektu neumožňuje určení obvyklého nájemného.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Cena zjištěná nemovité věci

Název

	Cena zjištěná [Kč]	Simulované nájemné (5% ZC) [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
Oceňované nemovitosti				
	1 267 928,39	63 396,42	0,00	63 396,42
Součet ročních užiteků - celkem: [Kč/rok]				63 396,42
Koeficient míry užitku (podíl užívání nebo výše omezení užívání)				* 100 %
Roční užitek: [Kč]				= 63 396,42
Míra kapitalizace: 4,50 %				
$CB_N = \text{roční užitek} / p$				
$CB_N = 63\,396,42 / 4,5 \%$				
Hodnota věcného břemene činí				= 1 408 809,33 Kč

Oceňované nemovitosti - rekapitulace

1.1. Pozemky:	331 210,88 Kč
----------------------	----------------------

Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Rodinný dům č.p. 53	664 238,96 Kč
1.3. Stodola	228 823,97 Kč
1.4. Drobné kolny	32 966,80 Kč
1.5. Žumpa z monolitického i montovaného betonu	4 464,96 Kč
1.6. Přípojky elektro kabel Al 4 x 16 mm ² závěs. kabelem	1 351,91 Kč
1.7. Jímací studánka pro pitnou vodu	4 870,91 Kč

Stavby na pozemku - celkem	+ 936 717,51 Kč
----------------------------	-------------------------------

Věcná břemena:

1.8. Věcné břemeno	- 1 408 809,33 Kč
--------------------	-------------------

Zjištěná cena lze o věcné břemeno dle § 49 snížit nejvýše o 80 %.

Upravená hodnota věcných břemen:	- 1 408 809,33 Kč
----------------------------------	---------------------------------

Oceňované nemovitosti - cena zjištěná celkem	= 253 585,68 Kč
---	-------------------------------

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:	253 590,- Kč
--	---------------------

Oceňované nemovitosti - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	= 253 585,68 Kč
---	-------------------------------

Úprava ceny vlastnickým podílem	* 3 / 12
---------------------------------	------------------------

Oceňované nemovitosti - cena zjištěná celkem	= 63 396,42 Kč
---	------------------------------

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:	63 400,- Kč
--	--------------------

Aplikace na hodnotu zjištěnou porovnávací metodou

Analogicky je zde aplikován postup ve smyslu ust. § 49 oceňovací vyhlášky, kdy hodnotu nemovitostí lze snížit nejvýše o 80 %

Hodnota dle porovnání	Srážka věcného břemene	Výsledek ocenění
1 405 000 Kč	-80 %	= 281 000 Kč

Postup výpočtu hodnoty spoluvlastnického podílu:

Při případném zpeněžování spoluvlastnického podílu na volném trhu je třeba zohlednit nižší tržní atraktivitu takového prodeje, a proto je dále na vypočtenou hodnotu aplikována srážka ve výši: 30 %. Odůvodnění použité výše srážky: minoritní podíl

Výsledný výpočet hodnoty spoluvlastnického podílu o velikosti 3/12 spolu s aplikací srážky ve výši 30 % je proveden takto:

Hodnota dle porovnávací metody:

$$(281\,000 \text{ Kč} * 3/12) - 30 \% = 49\,175 \text{ Kč}$$

$$\text{zaokrouhlení} = \underline{49\,000 \text{ Kč}}$$

E. REKAPITULACE

Ocenění nemovitosti jako celku

- | | |
|--------------------------------------|-----------------------|
| – Výsledek dle oceňovacího předpisu: | 1.267.930,- Kč |
| – Výsledek dle porovnávací metody: | 1.405.000,- Kč |

Ocenění podílu bez věcného břemene

- | | |
|--------------------------------------|---------------------|
| – Výsledek dle oceňovacího předpisu: | 316 980,- Kč |
| – Výsledek dle porovnávací metody: | 246.000,- Kč |

Ocenění podílu včetně věcného břemene

- | | |
|--------------------------------------|--------------------|
| – Výsledek dle oceňovacího předpisu: | 63.400,- Kč |
| – Výsledek dle porovnávací metody: | 49.000,- Kč |

O d ů v o d n ě n í :

Výše provedenými výpočty a na základě použitých metodik byla stanovena hodnota nemovitých věcí, včetně jejich případných součástí a příslušenství.

Zjištěná cena byla stanovena podle oceňovacího předpisu. Porovnávací hodnota byla stanovena na základě provedené analýzy srovnávaných vzorků a následného porovnání se zohledněním charakteru jednotlivých použitých vzorků a tyto výsledky má znalec za prokázané.

Zjištěná cena se nepromítá do výroku o ceně obvyklé a v rámci posudku je uvedena pro naplnění ust. § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění.

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

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Usnesením Okresního soudu v Lounech ze dne 14.01.2025, č.j. 35 D 840/2024-145, byl prostřednictvím notářky Mgr. Olgy Baladové ustanoven znalec XP invest, s.r.o., k podání znaleckého posudku, kterým bude provedeno ocenění obvyklou cenou spoluvlastnického podílu o velikosti 3/12 nemovitých věcí, a to pozemku parc. č. st. 61 jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 53, zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. pro katastrální území Lipno, obec Lipno, okres Louny.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí se obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti 3/12 oceňovaných nemovitých věcí bez zohlednění věcného břemene v daném místě a čase určuje po zaokrouhlení částkou ve výši

246.000,- Kč

Slovy: Dvěstěčtyřicetšesttisíc Kč

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí se obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti 3/12 oceňovaných nemovitých věcí včetně zohlednění věcného břemene v daném místě a čase určuje po zaokrouhlení částkou ve výši

49.000,- Kč

Slovy: Čtyřicetdevěttisíc Kč

V y p r a c o v a l :

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář
v oboru ekonomika, ceny a odhady – nemovitosti

Martin Svoboda, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 06.03.2025



.....

Martin Svoboda

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

O s t a t n í ú d a j e :

- Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.
- Za zpracování znaleckého posudku účtována finanční odměna dle vyhlášky 504/2020 Sb. v platném znění.

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 012315/2025.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,
Katastrální mapa,
Situační mapa,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 61
Obec:	Lipno [566403]
Katastrální území:	Lipno [684295]
Číslo LV:	141
Výměra [m ²]:	968
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Lipno [84298] ; č. p. 53; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 61
Stavební objekt:	č. p. 53
Adresní místa:	č. p. 53

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Kofroňová Jana Bc., Nuselská 214/42, Nusle, 14000 Praha 4	3/4
Vagnerová Dagmar, č. p. 53, 43801 Lipno	3/12

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

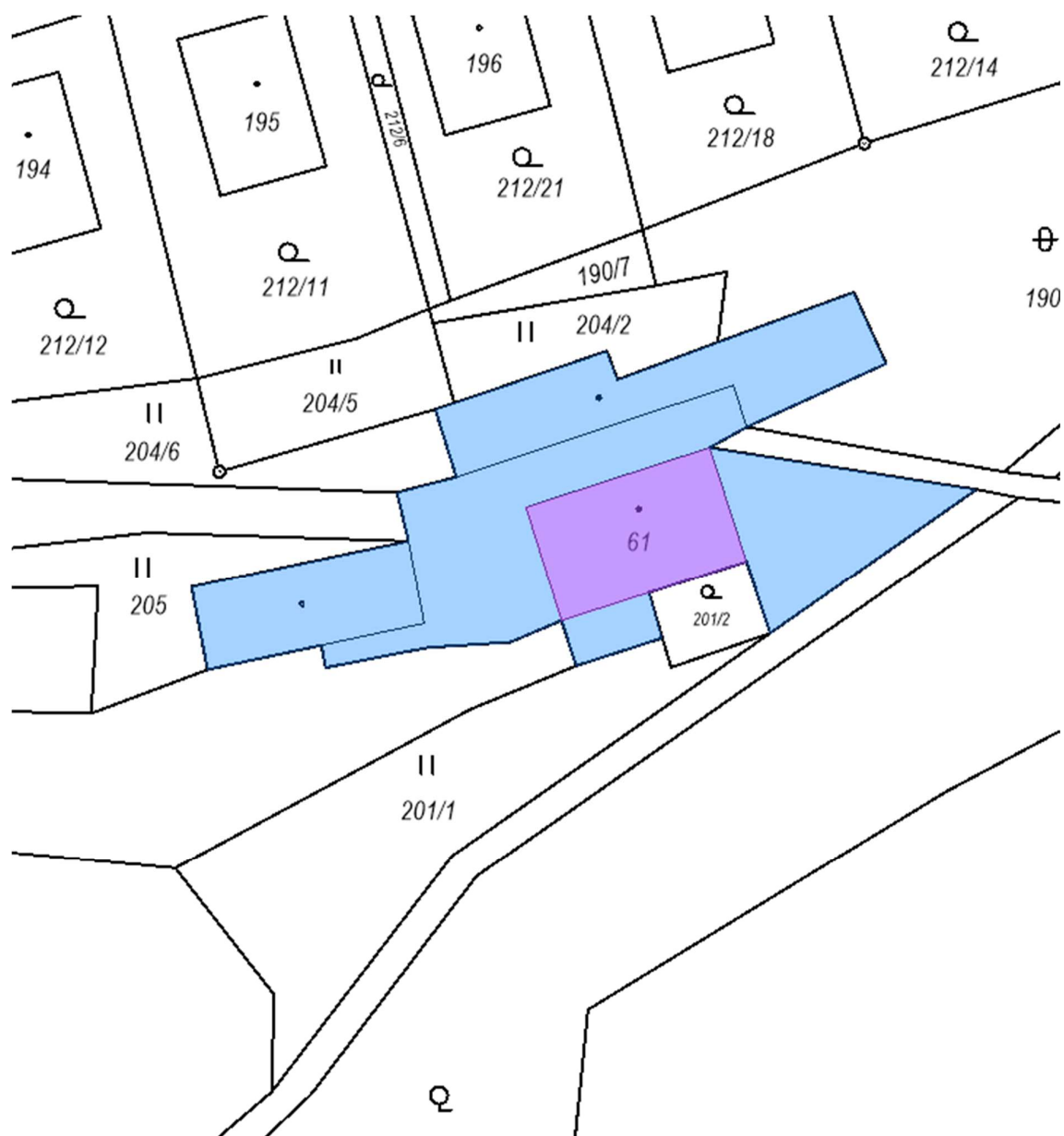
Typ
Věcné břemeno užívání
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Jiné zápisy

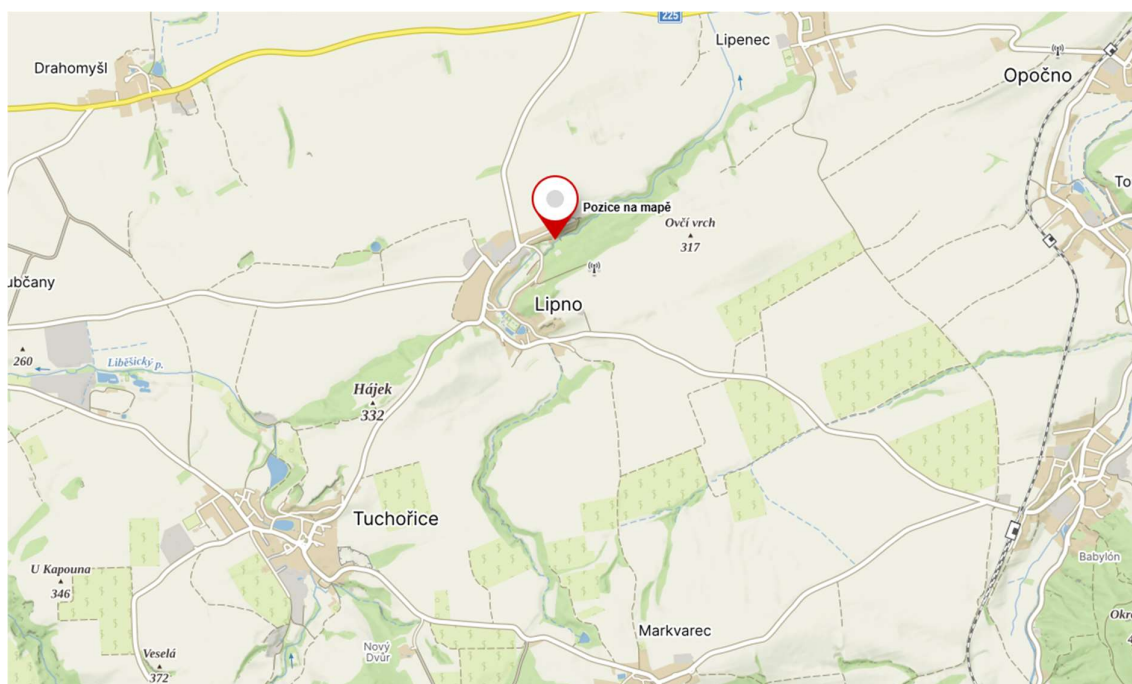
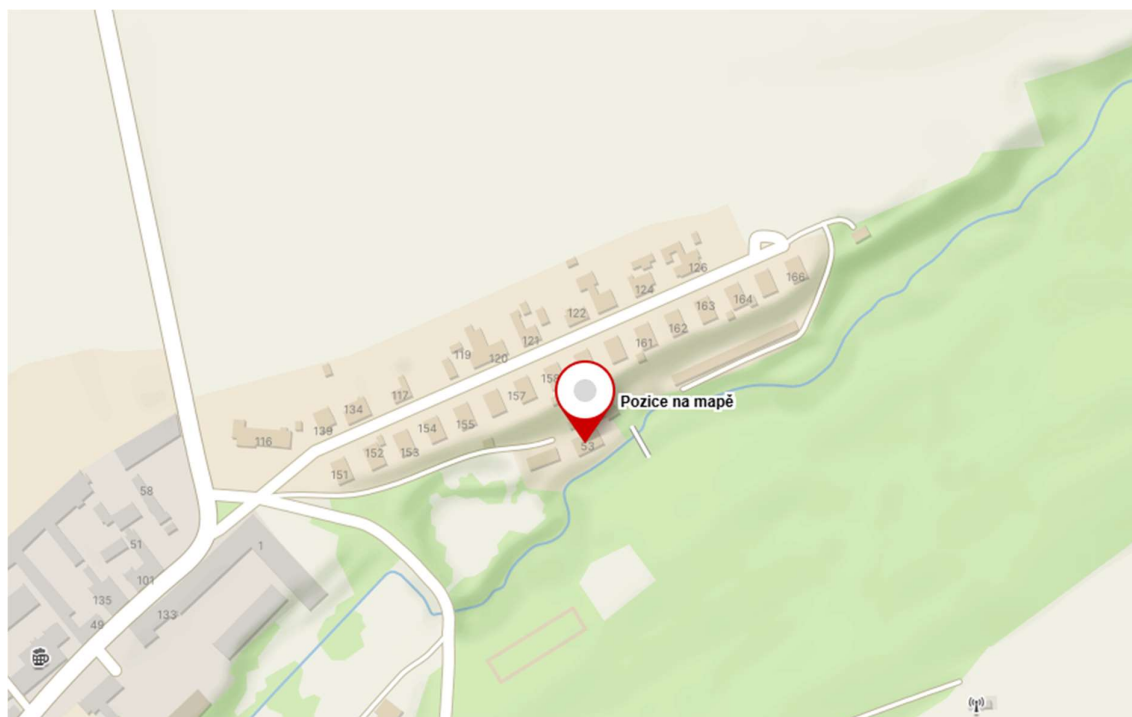
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Vagnerová Dagmar
Zapsáno do seznamu likvidační podstaty pozůstalosti

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

Katastrální mapa



Situační mapa



Fotodokumentace předmětu ocenění



RD celkový pohled



RD celkový pohled



RD celkový pohled



RD celkový pohled



Interiéry RD



Interiéry RD



Interiéry RD



Interiéry RD



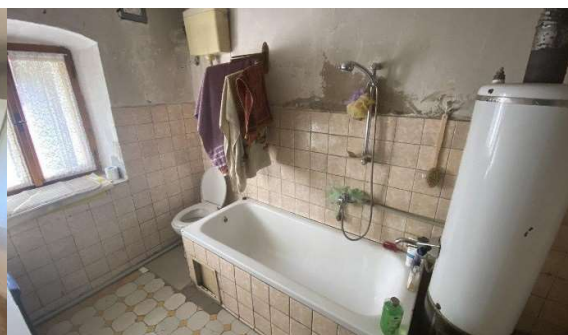
Interiéry RD



Interiéry RD



Interiéry RD



Interiéry RD



Dům vykazuje konstrukční vady



Dům vykazuje konstrukční vady



Stodola



Stodola

Srovnávané nemovitosti

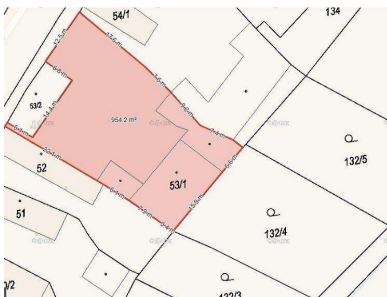
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

Lokalita	Lipno č.p. 145, okres Louny	Cena dle KS	1 200 000 Kč
Právní účinky ke dni	24.07.2024	Číslo řízení	V-2103/2024-533
Vlastnictví	Osobní	Voda	Vodovod
Kanalizace	Septik, Jímka	Počet nadzemních podlaží domu	1
Elektrina	230V a 400V, 230V	Průkaz o energetické náročnosti budovy (PENB)	G - Mimořádně ne hospodárná
Plyn	Individuální	Stav	Před rekonstrukcí
Stav objektu	Před rekonstrukcí	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	1 051 m ²	Užitná plocha	80 m ²
Plocha zahrady	954 m ²	Vytápění	Kotel na tuhá paliva
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Dostupnost dopravy	Autobus, Silnice
Typ objektu	Prizemní		

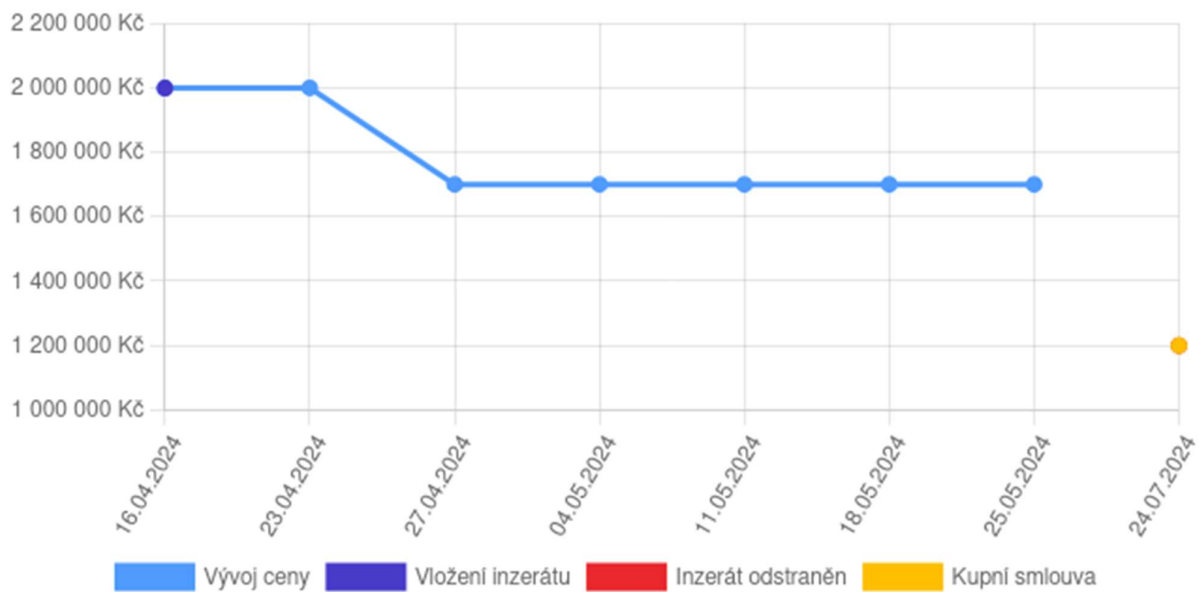
Nabízím k prodeji prostorný pozemek, který splňuje veškeré podmínky pro vybudování klidného domova nebo rekreaci. Zároveň lze využít tuto nemovitost jako investiční příležitost. Součástí pozemku je také rodinný dům, který je určen buď k celkové rekonstrukci nebo demolicí. Dům je jednopatrový, kde se nachází předstíh, ložnice, koupelna, kuchyň + obývací pokoj a půda. Dále se na pozemku nachází stodola, plechová budka (dříve využívaná jako prodejní okénko), stará 2 patrová sušárna, mezi stodolou a sušárnou je již dlouho nevyužívaná kuchyňka + další skladovací místo. Taktéž stojí na pozemku malý 2 pokojový domek, dříve používaný k bydlení. Na pozemek vede příjezdová cesta s bránou. Dům je řadový, ale pozemek je obestaven vysokými kamennými zdmi + budovami, díky čemuž je zde soukromí. Odpad je vedený do septiku, lze se připojit na obecní kanalizaci. Pozemek je vhodný pro někoho, kdo je ochoten si ho vyklidit a opravit. Na rekonstrukci domu nebo stavby nového domu, může využít státní dotaci "Oprav dům po babičce" cca 1mil. Kč. viz. <https://dumnazelenou.cz/vyridime-dotaci-oprav-dum-po-babice/> Pozemek bude rodinou částečně vyklizen. RK nevolat. více info a případná prohlídka na tel. 732 302 184

2. Fotodokumentace

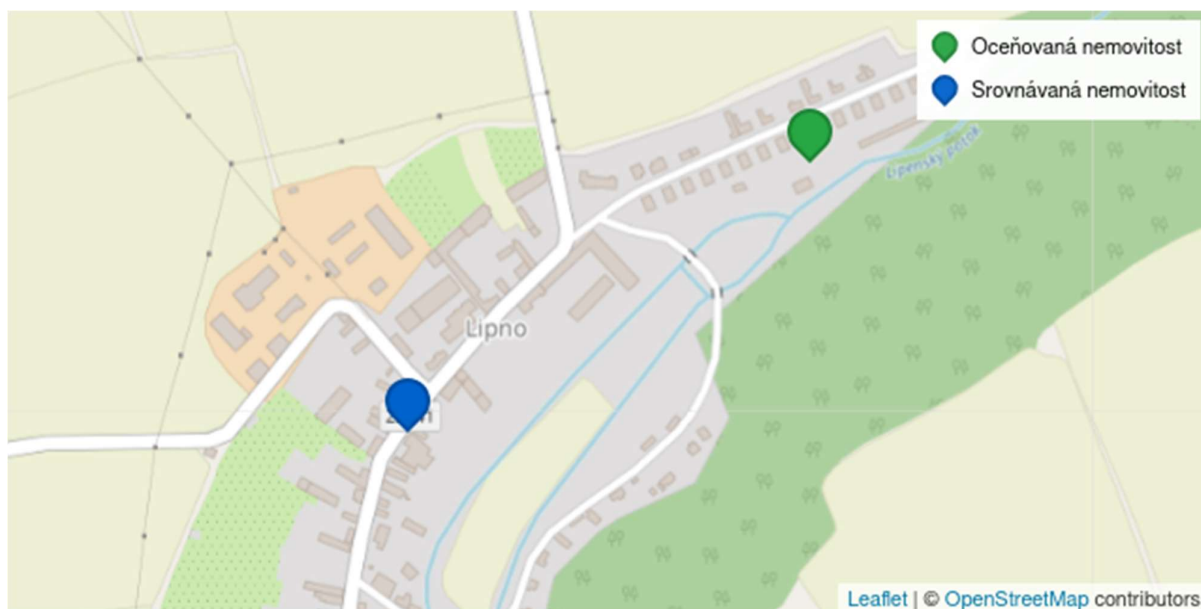




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

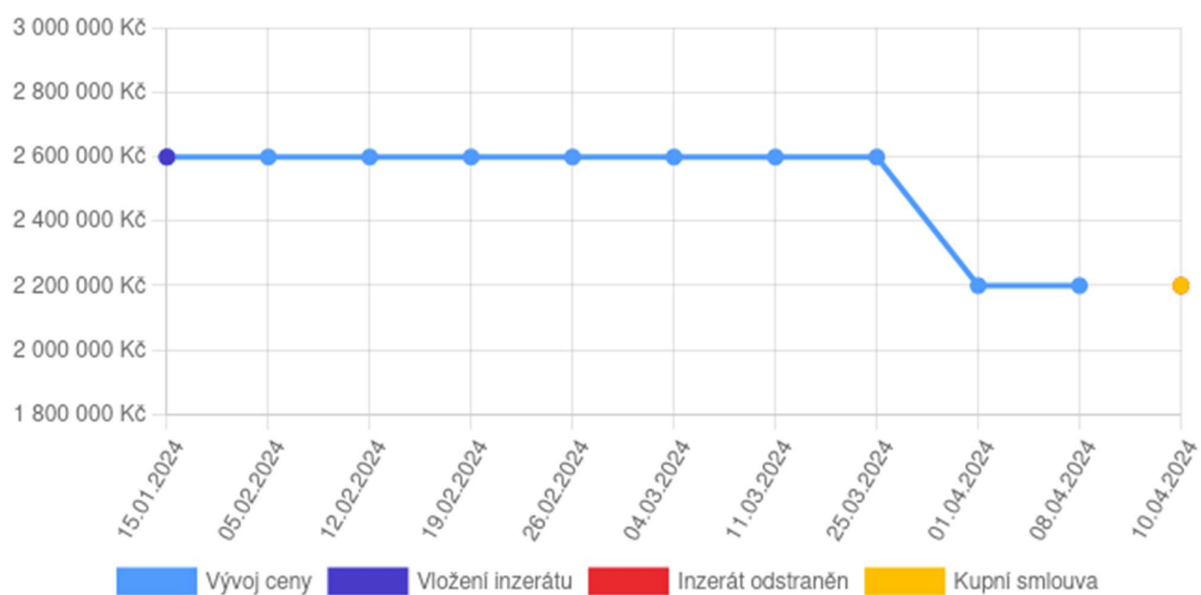
Lokalita	Mrzlíce č.p. 13, Hrobčice, okres Teplice	Cena dle KS	2 200 000 Kč
Právní účinky ke dni	10.04.2024	Číslo řízení	V-1966/2024-509
Počet nadzemních podlaží domu	2	Průkaz o energetické náročnosti budovy (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná
Stav	Před rekonstrukcí	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	2 129 m ²	Užitná plocha	250 m ²
Poloha nemovitosti	Centrum obce	Typ objektu	Patrový

Nabízíme k prodeji rodinný dům v obci Mrzlíce. Dům je vzdálený 4 km od města Bílina. Dům se rozkládá na pozemcích o celkové rozloze 2129 m² a skládá se ze 2 nadzemních podlaží a půdy. Dům je napojen na elektřinu 220 V a 380 V a vodu. Vodu je rovněž možné čerpat ze studny. Odpad je řešen jímkou s přepadem. Dům má dvě nadzemní podlaží. 1 NP podlaží - chodba se schodištěm do 1. patra, kuchyň, obývací pokoj, místnost vhodná pro koupelnu, sklepní prostor 2 NP podlaží - chodba, kuchyň, obývací pokoj, ložnice, špajz, koupelna s wc, Půdní prostory Dům se nachází na rozlehlém pozemku obehnanou zdí s podsklepenou stodolou, garážemi. Na pozemku se nachází ovocné stromy a keře. Vzhledem k velikosti pozemku, přilehlým hospodářským stavbám a dobře přístupného vjezdu ze silnice je dům vhodný jak pro podnikatelské účely, tak k trvalému bydlení.

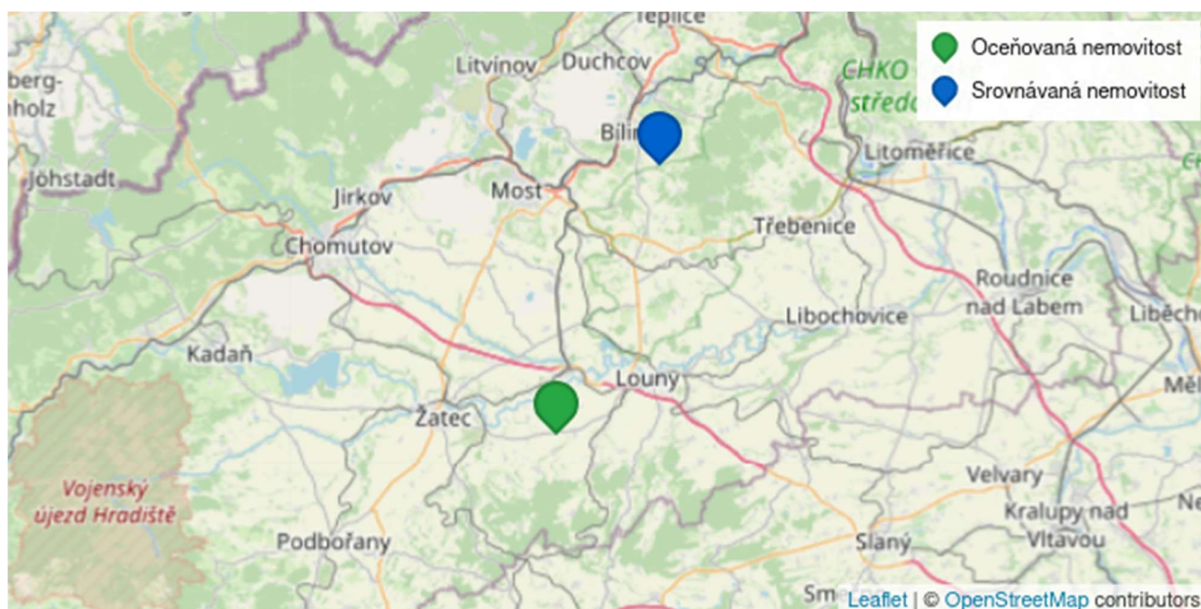
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



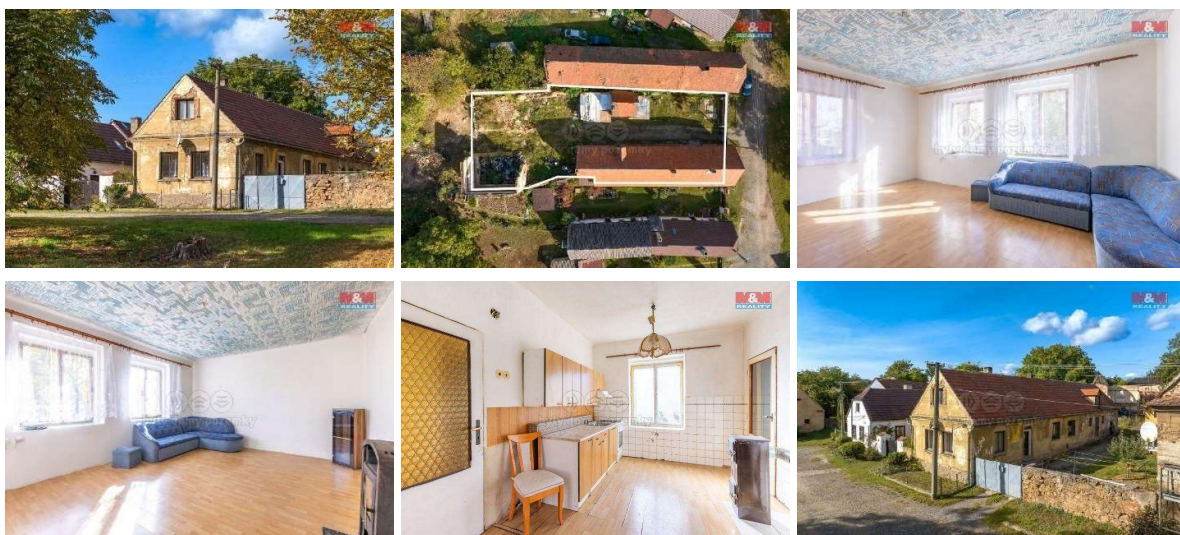
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

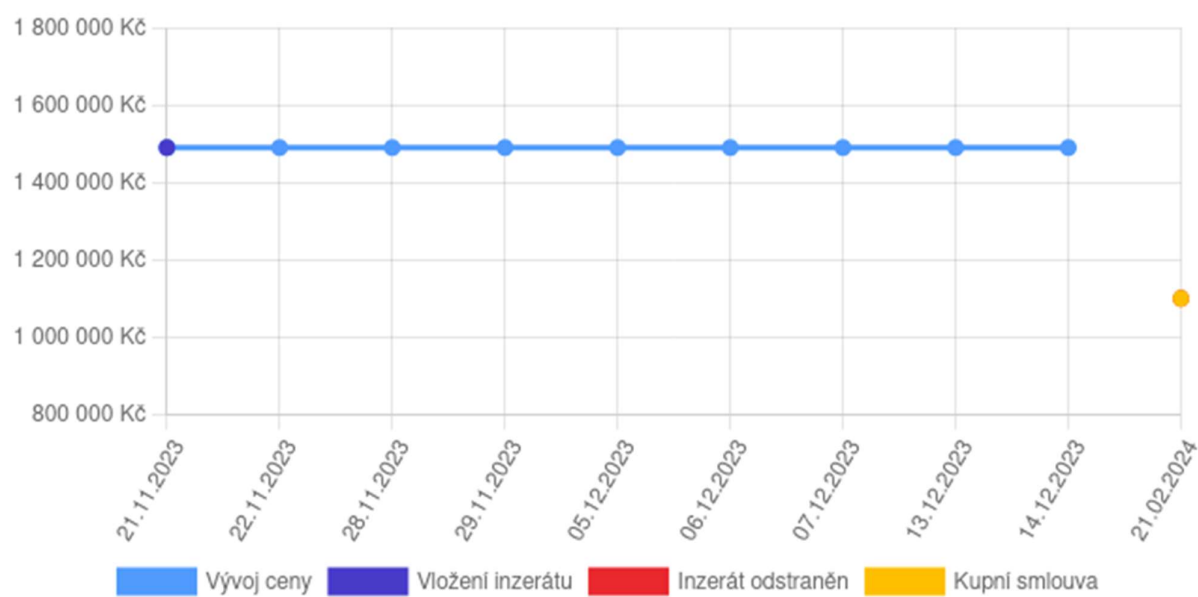
Lokalita	Chotěšov č.p. 15, Jesenice, okres Rakovník	Cena dle KS	1 100 000 Kč
Právní účinky ke dni	21.02.2024	Číslo řízení	V-850/2024-212
Vlastnictví	Osobní	Voda	Místní zdroj
Kanalizace	Jímka, Septik	Vybaveno	Ne
Počet nadzemních podlaží domu	1	Výtah	Ne
Elektřina	230V a 400V, 230V	Průkaz o energetické náročnosti budovy (PENB)	G - Mimořádně ne hospodárná
Plyn	Individuální	Stav	Před rekonstrukcí
Stav objektu	Před rekonstrukcí	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	776 m ²	Užitná plocha	78 m ²
Podlahová plocha	78 m ²	Dispozice	3+kk
Vytápění	Kotel na tuhá paliva	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Dostupnost dopravy	Autobus, Silnice	Typ objektu	Přízemní

Nabízíme k prodeji rodinný dům s pozemkem 776 m² v malé obci Chotěšov u Jesenice, okres Rakovník. Předností nemovitosti je vzdálenost do města Jesenice - pouze 3 km autem, a také příjemná krajina s množstvím turistických cílů v blízkém i širším okolí. Dům může sloužit jak pro účely trvalého bydlení, tak pro rekreační účely. V obci je také autobusové spojení. Stávající dispozice domu je 2+1 s příslušenstvím, v zadní části domu je však velká dílna, jejíž prostor nabízí možnost dalšího rozšíření na obytné prostory a dále je k dispozici nadstandardní půdní prostor. Na pozemku se nachází kůlna, vlastní kopaná studna a také torzo obvodových zdí bývalé stodoly, po jehož odklizení lze získat prostor pro zahradu či pro relaxaci. Stav nemovitosti vyžaduje kompletní rekonstrukci. Nenechte si ujít tuto nabídku a domluvte si prohlídku! Výhodné financování rádi zajistíme.

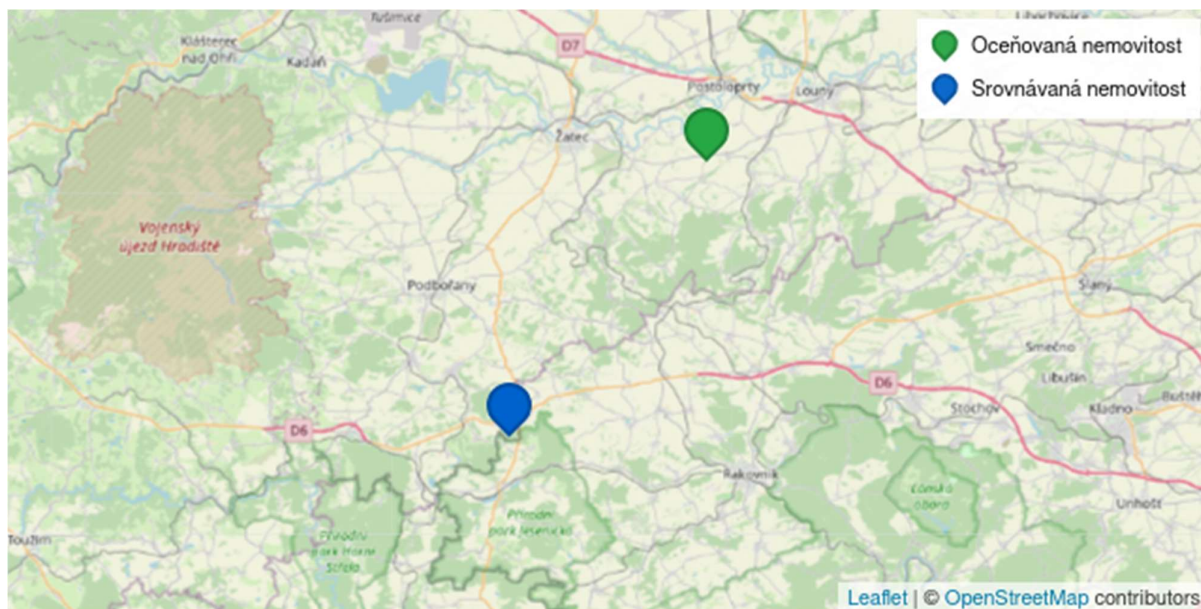
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

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

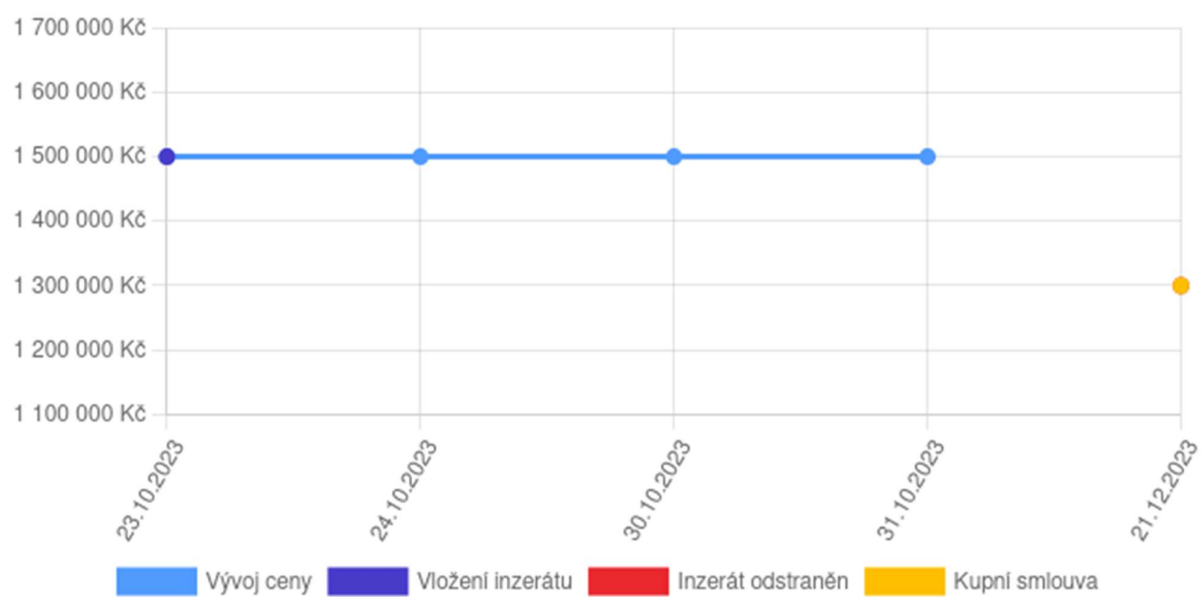
Lokalita	Tuchořice č.p. 63, okres Louny	Cena dle KS	1 300 000 Kč
Právní účinky ke dni	21.12.2023	Číslo řízení	V-3635/2023-533
Poznámka k ceně	Cena včetně právních služeb a provize RK včetně provize RK	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Ne	Počet nadzemních podlaží domu	2
Elektřina	230V a 400V	Průkaz o energetické náročnosti budovy (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná
Plyn	Plynovod	Stav	Dobrý
Stav objektu	Velmi dobrý	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	817 m ²	Užitná plocha	160 m ²
Poloha nemovitosti	Centrum obce	Typ objektu	Patrový

Nabízíme k prodeji řadový dům 3+1 v Tuchořicích. Dům je v klidné části obce u silnice s minimálním provozem. Za domem je dostatečně velký pozemek pro zahrádku a odpočinek nebo k chovu domácího zvířectva. Pozemek nabízí dostatek soukromí, je oddělen od okolních pozemků. Dům vyžaduje opravy, ale lze jej ihned obývat. Topení, elektřina, voda i odpady jsou plně funkční. Majitelka s rodinou v domě donedávna bydlela. V přízemí je velká kuchyně sloužící také jako obývací pokoj a prostorná koupelna s rohovou vanou. Z chodby je vstup do technické místnosti s kotlem na tuhá paliva a elektrickým bojlerem. V patře jsou 3 pokoje. V podkroví je možnost vybudování dalších pokojů. Tuchořice mají 700 obyvatel a na klasické návsi s kostelem a požární nádrží je obchod i hospůdka. Pro více informací volejte makléři.

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

