

**EXEKUTORSKÝ ÚŘAD
PRAHA 8**

Pernerova 124/34, 186 00 Praha 8

SOUDNÍ EXEKUTOR

Mgr. Ing. Jan Vrána

ZNALECKÝ POSUDEK č. 006944/2024

Interní číslo znalce: 7394-14-24

OCENĚNÍ NEMOVITOSTI (ODHAD OBVYKLÉ CENY)

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

Předmět ocenění:

Pozemek parc. č. st. 181, jehož součástí je stavba č.p. 152 – rodinný dům s příslušenstvím a s pozemky parc. č. 2876, 2877 a 2878 v katastrálním území a obci Lubenec, okres Louny

Majitel nemovitostí:

Kohout Josef
Jelení 152, 439 83, Lubenec

Objednatel posudku:

Exekutorský úřad Praha 3
Mgr. Ing. Jan Vrána
Pernerova 124/34, 186 00 Praha 8

Vypracoval:

Ing. Milan Kroupa
Stupno 227, 338 24 Břasy, tel. 603 963 092
mikrop Praha@seznam.cz

Účel posudku:

stanovení obvyklé ceny nemovitosti ku dni 31.10.2023



Obvyklá cena nemovitosti:

3.850.000,- Kč

Datum místního šetření: 31.10.2023

Vypracováno ku dni: 31.10.2023

Tento posudek obsahuje 16 stran textu a 10 stran příloh. Předává se v 1 vyhotovení.

V Praze 25.1.2024

Výtisk č. 1

Obsah posudku:

1. ZADÁNÍ	2
1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele	2-3
1.2. Účel znaleckého posudku	3
1.3. Skutečnosti, sdělené zadavatelem	3
1.4. Prohlídka nemovitosti	3
2. VÝČET PODKLADŮ	3
2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat	3
2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis	3
2.3. Věrohodnost zdroje dat	4
2.4. Základní pojmy a metody ocenění	4
3. NÁLEZ	4
3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat	4
3.2. Popis postupu při zpracování dat	5
3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat	5
3.4. Dokumentace a skutečnost	5
3.5. Místopis	5
3.6. Celkový popis nemovité věci	6
3.7. Popis bytové jednotky	6-8
3.8. Pozemky	8
4. POSUDEK	8
4.1. Cena zjištěná	8-12
4.2. Zjištění hodnoty nemovitosti výnosovou metodou	13
4.3. Zjištění hodnoty nemovitosti porovnávací metodou	13-14
4.4. Rekapitulace metod pro zjištění ceny obvyklé	14
5. ZÁVĚR	15-16
6. ZNALECKÁ DOLOŽKA	16

Přílohy:

- Výpis z KN ze dne 25.9.2023, LV 208
- Kopie katastrální mapy
- Umístění obce na mapě
- Fotodokumentace
- Příklady nabídek prodeje rodinných domů

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Na základě Usnesení Exekutorského úřadu pro Prahu 3 č.j. 218 Ex 60/23-27 ze dne 26.9.2023 je znaleckým úkolem a předmětem tohoto posudku:

- stanovit cenu obvyklou nemovitých věcí a jejich příslušenství zapsaných na LV 208
- zjistit věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva a stanovit jejich hodnotu

- vyjádřit se, zda považuje nájemné či pachtovné (případně poměrnou část výnosu z věci) přiměřenou nájemnému či pachtovnému (případně poměrné části výnosu z věci) v místě a čase obvyklému a zda považuje věcné břemeno či výměnek za přiměřený výhodě oprávněné osoby a toto náležitě zdůvodnil
- specifikovat příslušenství nemovitých věcí

1.2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován na žádost objednatele a bude použitý jako podklad za účelem dražby nemovitosti.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Žádné významné skutečnosti mající vliv na znalecký posudek nebyly zjištěny.

1.4. Prohlídka nemovitosti

Prohlídka výše uvedené nemovitosti se uskutečnila dne 31.10.2023. K místnímu šetření se kromě znalce nikdo nedostavil. **Nemovitost nebyla znalci zpřístupněna a prohlídka byla uskutečněna pouze z přilehlých pozemků.**

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec vychází zejména z informací poskytnutých objednavatelem posudku, z poskytnutých podkladů, z informací získaných při místním šetření a dále dohledává zdroje týkající se předmětu ocenění na internetových stránkách.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Objednatelem posudku byly poskytnuty následující podklady:

- Usnesení č.j. 218Ex 60/23-27 o ustanovení znalce
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 208, k.ú. Lubenec, obec Lubenec ze dne 25.9.2023

Znalec dále zajistil podklady a použil informace z níže uvedených internetových webových stránek a zajistil či využil tyto podklady:

- snímek katastrální mapy pro k.ú. Lubenec pořízený dálkovým nahlížením do KN
- Územní plán obce Lubenec
- informace o uskutečněných prodeích rodinných domů v lokalitě – zdroj archiv KN
- informace a skutečnosti zjištěné z dálkového nahlížení do KN a z leteckých snímků
- informace a skutečnosti zjištěné od objednavatele posudku a příslušného stavebního úřadu
- informace a skutečnosti zjištěné při místním šetření
- portál pro přístup do katastru nemovitostí (www.cuzk.cz)
- portál Českého statistického úřadu (www.czso.cz)
- www.stavebnistandardy.cz
- internetové stránky měst a obcí
- www.mistopisy.cz
- mapové servery (www.mapy.cz a www.google.cz/maps)
- nabídky na prodej nemovitostí z realitních serverů www.sreality.cz, www.reas.cz
- fotografie pořízené při místním šetření

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Veškeré informace o předmětu ocenění byly zjištěny při místním šetření a z veřejně dostupných zdrojů. Znalec neprováděl žádná další šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti předložených podkladů. Za přesnost údajů a informací, ze kterých znalec při ocenění vycházel, nepřebírá odpovědnost a předpokládá jejich pravdivost a úplnost.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Cena obvyklá dle tržní metody porovnáním Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy 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.

Odhad obvyklé ceny oceňovaného majetku vychází obvykle z následujících metod:

- Metoda zjištění věcné hodnoty (minulost)
- Metoda porovnávací (současnost)
- Metoda výnosová (budoucnost)

V případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právním předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv

Tržní hodnotou se 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.

Pro odhad tržní hodnoty byla použita pouze metoda porovnávací, neboť byl dohledán dostatečný počet inzerovaných cen na prodej nemovitých věcí srovnatelných parametrů v místě. Metoda porovnávací: je založena na porovnání nemovitosti na základě srovnání s jinými nemovitostmi obdobného charakteru a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami při zohlednění různých aspektů jednotlivých nemovitostí.

Vzhledem k tomu, že je dostatečný počet nabídek prodeje rodinných domů v obci Lubenec a okolí na realitních serverech, byla porovnávací metoda použita jako jediná metoda - nejvíce objektivní pro odhad aktuální obvyklé ceny nemovitosti.

Cena zjištěná je uvedena pouze jako orientační.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Znalec při výběru zdrojů dat postupoval tak, že hledal zdroje týkající se předmětu posudku, které jsou uvedeny v kapitole 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Ocenění nemovitosti je provedeno porovnávací metodou, která je založena na porovnání nemovitosti na základě srovnání s jinými nemovitostmi obdobného charakteru a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami při zohlednění různých aspektů a parametrů jednotlivých nemovitostí.

Pro výpočet porovnávací hodnoty byly použity nabídkové ceny porovnatelných nemovitostí, zjištěné vstupní ceny byly upraveny koeficientem redukce. Porovnání bylo provedeno pomocí indexu odlišnosti I, který vyjadřuje vliv více vlastností na rozdíl v ceně. Index odlišnosti tvoří součin koeficientů K, které zohledňují hlavní kritéria posuzované u daného typu nemovitosti. V případě, že oceňovaná nemovitost je v daném kritériu lepší než nemovitost porovnávaná, je výše koeficientu < 1 , v případě, že oceňovaná nemovitost je horší, je hodnota koeficientu > 1 . Cena po srovnání nemovitosti je vypočtena z ceny po redukcii dělená indexem odlišnosti.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Ústecký, okres Louny, obec Lubenec, k.ú. Lubenec

Adresa nemovité věci: Jelení 152, 439 83 Lubenec

Vlastnické a evidenční údaje

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 208, k.ú. Lubenec, obec Lubenec ze dne 25.9.2023

oddíl A - vlastnické právo, vlastníkem předmětu ocenění je :

Kohout Josef, Jelení 152, 439 83 Lubenec

oddíl B - nemovitosti :

pozemek parc. č. st. 181 o výměře 183m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 152 – rodinný dům

parc. č. 2876	134 m ²	ostatní plocha neplodná půda
parc. č. 2877	1016 m ²	trvalý travní porost
parc. č. 2878	2276 m ²	zahrada

oddíl B1 - věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B:

bez zápisu

oddíl C - věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů:

bez zápisu

oddíl D – poznámky a další obdobné údaje: bez zápisu

Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva

Zahájení exekuce

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Plomby a upozornění: Bez zápisu

3.4. Dokumentace a skutečnost

Při ocenění bylo vycházeno z dostupných informací o stavu rodinného domu a o použitých materiálech. Současně s místním šetřením byl posouzen a odhadnut stavebně technický stav dostupných konstrukčních prvků, charakter jejich údržby, standard vybavení a stanovena jejich předpokládaná další životnost a stupeň opotřebení.

Znalci nebyla předložena projektová dokumentace ani dokumentace skutečného stavu. Dokumentace nebyla nalezena ani na příslušném stavebním úřadě. Původní stáří rodinného domu odhadují na 70 let.

Nebyla předložena žádná nájemní smlouva na užívání domu, předpokládám, že oceňovaný dům není k datu místního šetření užíván

3.5. Místopis

Obec **Lubenec** se nachází v okrese Louny v Ústeckém kraji. Žije v ní přibližně 1 400 obyvatel. Obcí vede silnice I/6 z Prahy do Karlových Varů. První písemná zmínka o obci pochází z roku 1115, kdy zde byla zastávka na obchodní stezce. Obec je vzdálena cca 15 km od města Podbořany. Části obce jsou: Dolní Záhoří, Drahonice, Horní Záhoří, Ležky, Libkovice, Libyně, Přibenice, Řepany, Vítkovice. V obci je vybudovaná kanalizace, vodovod i plynovod. Působí zde sbor dobrovolných hasičů. Naleznete zde veřejnou knihovnu a kulturní zařízení.

3.6. Celkový popis nemovité věci

Rodinný dům č.p. 152 se nachází cca 600m jihovýchodně od hranice zastavěného území obce v ulici Jelení za železniční tratí. Dům je samostatně stojící, má jedno podzemní podlaží, jedno nadzemní podlaží a v části půdní prostor. Nebylo možné zjistit, zda je dům podsklepen v celé ploše, rovněž využití půdního prostoru nebylo možné ověřit.

V suterénu předpokládáme chodbu, kotelnu, sklad paliva, sklepní místnosti a garáž. V přízemí je přistavěná veranda, následuje chodba a obytná část. (předpoklad 3-4+1 se sociálním zařízením). Na východní fasádě domu je balkon.

Rodinný dům je postaven na pozemku parc. č. st. 181. Přístup k nemovitosti je z pozemku parc. č. 2875 (ostatní plocha ostatní komunikace), který je ve vlastnictví Obce Lubenec.

Dále k nemovitosti patří vedlejší stavby, venkovní úpravy, trvalé porosty a pozemky parc. č. 2876, 2877 a 2878.

Dle Územního plánu obce Lubenec se nemovitost nachází ve funkčním využití ploch:

parc. č. st. 181, 2878 – SO.4 – plocha smíšená rekreační

parc. č. 2877 – S.ZO – plocha smíšená nezastavěného území zemědělská

parc. č. 2876 – P – plochy veřejných prostranství



3.7. Rodinný dům č.p. 152

Obvodová konstrukce domu je zděná ze smíšeného zdiva (kámen, cihla, tvárnice) tloušťky cca 400mm, základy jsou betonové (použití hydroizolací nebylo možné ověřit). Stropy jsou betonové rovné, střecha je sedlová s dvěma nestejnými sklony, krytina je z vlnitých osinkocementových desek.

Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu.

Vnitřní omítky jsou vápenné štukové, stěny koupelny a WC jsou obloženy keramickými obklady. Venkovní omítky jsou vápenné štukové. Podlahy jsou betonové se standardním povrchem. Okna jsou dřevěná zdvojená, vnitřní dveře jsou dřevěné náplňové.

V rodinném domě je proveden rozvod vody (přípojka z místního řadu nebo ze studny), kanalizace (do jímky) a elektřiny. Teplá vody je připravována elektrickým boilerem, vytápění je ústřední teplovodní s kotlem na tuhá paliva.

Stáří rodinného domu odhaduji na 70 let, před cca 30-35 lety byla pravděpodobně provedena částečná rekonstrukce.

Stávající technický stav rodinného domu je zhoršený, funkčnost přípojek inženýrských sítí a vybavení a stav vnitřních prvků nebylo možno ověřit.

Vzhledem k neumožnění vstupu do rodinného domu č.p. 152 včetně příslušenství a ani na pozemky, byly veškeré informace potřebné pro ocenění použity z veřejně dostupných zdrojů, ze skutečností získaných při místním šetření (z veřejně přístupných pozemků) a ze zkušeností znalce s obdobnými nemovitostmi.

Zastavěná a užitná plocha rodinného domu byla zjištěna na základě zákresu RD v Katastru nemovitostí.

Zastavěná plocha 1.PP: 138 m²

Užitná plocha 1.PP: 138 * 0,7 = 96,6 m², koeficient využitelnosti 0,5: 48,3 m²

Zastavěná plocha 1.NP: 145 m²

Užitná plocha 1.NP: 145 * 0,8 = 116 m²

Celková započítatelná plocha: 164 m²

Konstrukce	Popis
Základy vč. zemních prací	Betonové pásy, izolace nezjištěna
Obvodová svislá konstrukce	Smíšené zdivo cca 40cm
Stropy	Betonové rovné
Krov, střecha	Dřevěný krov, sedlová střecha
Krytina střech	Osinkocementové vlnité desky
Klempířské konstrukce	Pozinkovaný plech
Úprava vnitřních povrchů	Dvouvrstvé vápenné štukové omítky
Úprava vnějších povrchů	Vápenná omítka
Vnitřní obklady	Keramické obklady
Schody	Železobetonové s keramickou dlažbou
Dveře	Dřevěné náplňové plné a prosklené
Vrata	XX
Okna	Dřevěná zdvojená
Povrchy podlah	Standardní, nezjištěno
Vytápění	Ústřední teplovodní, kotel na tuhá paliva
Elektroinstalace	Světelná třífázová
Bleskosvod	Ano
Vnitřní vodovod	Plastové potrubí
Vnitřní kanalizace	Plastové potrubí, jímka
Vnitřní plynovod	Není
Ohřev teplé vody	Elektrický boiler
Vybavení kuchyní	Standardní
Vnitřní hygienické vybavení	WC, umyvadlo, vana
Výtahy	XX
Ostatní	XX
Instalační jádra	XX

Vlastnictví rodinného domu	Osobní
Stáří	cca 70 let
Rekonstrukce	část. rekonstrukce v cca 80(90)-tých letech
Technický stav domu	Zhoršený (bez možnosti prohlídky domu)

Příslušenství:

Vedlejší stavby

Jedná se o zděnou přízemní stavbu jižně od rodinného domu a dřevěnou kolnu na pozemku. Obě stavby jsou v havarijním stavu bez započitatelné hodnoty.

Venkovní úpravy

Jedná se o podstandardní venkovní úpravy na pozemku ve špatném technickém stavu. (oplocení pozemku, vrata, vrátka, přípojka elektřiny a elektropilíř, zpevněné betonové plochy)

Trvalé porosty

Jedná se o neudržované porosty na pozemcích

3.8. Pozemky – celková plocha 3609 m²

Parc. č. st. 181	183 m ²	zastavěná plocha a nádvoří
Parc. č. 2876	134 m ²	ostatní plocha – neplodná půda
Parc. č. 2877	1016 m ²	trvalý travní porost
Parc. č. 2878	2276 m ²	zahradka

4. POSUDEK

4.1. Cena zjištěná (podle platné oceňovací vyhlášky)

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění:	Lubenec 152
LV:	208
Kraj:	Ústecký
Okres:	Louny
Obec:	Lubenec
Katastrální území:	Lubenec
Počet obyvatel:	1 316
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 1 410,00 Kč/m²	

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - Obec Lubenec má 1316 obyvatel	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech - Obec Lubenec má 1316 obyvatel a nesousedí o obcí nad 5000 obyvatel	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava - PID příměstská doprava, železice	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení) - Dobrá občanská vybavenost obce	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 464,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 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: Vlivy zvyšující cenu - Nemovitost je pravděpodobně ve zhoršeném stavu, ale patří k ní pozemky o výměře 3609m ² , z toho část v zastavitelném území	III	0,20
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: 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,907$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,200$$

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: Bez zástavby	IV	-0,03
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Přijezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo přijezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	-0,02
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerčního 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: Vlivy zvyšující cenu - Poloha nemovitosti cca 600m od zastavěné části obce se zhoršeným přístupem. Část pozemků v zastavitelném území obce	III	0,15

$$I_p = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,970$$

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

$$\text{Koefficient } pp = I_T * I_p = 0,880$$

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

$$\text{Koefficient } pp = I_T * I_p = 1,164$$

1. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústecký kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	70 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 017,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.PP:	(12,7 * 12,8) - (5,7 * 4,3)	=	138,05 m ²
1.NP:	(12,7 * 12,8) - (5,7 * 4,3)	=	138,05 m ²
	2,0 * 3,5	=	7,00 m ²
	5,70 * 1	=	5,70 m ²
půdní prostor:	(12,7 * 12,8) - (5,7 * 4,3)	=	138,05 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	138,05 m ²	2,70 m
1.NP:	138,05 m ²	3,00 m
	7,00 m ²	2,80 m
	5,70 m ²	1,00 m
půdní prostor:	138,05 m ²	1,20 m

Obestavěný prostor

1.PP:	((12,7 * 12,8) - (5,7 * 4,3)) * (2,70)	=	372,74 m ³
1.NP:	((12,7 * 12,8) - (5,7 * 4,3)) * (3,00)	=	414,15 m ³
	(2,0 * 3,5) * (2,80)	=	19,60 m ³
	(5,70 * 1) * (1,00)	=	5,70 m ³
půdní prostor:	((12,7 * 12,8) - (5,7 * 4,3)) * (1,20)	=	165,66 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	977,85 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	150,75 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	426,85 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 2,83	

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	III	typ C
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárniceové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00

8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ²	III	0,05
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient stáří upraven o + **0,05** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 70 let:

$$s = 1 - 0,005 * 70 = \mathbf{0,650}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,700 = \mathbf{0,643}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,200}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,970}$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * $I_V = 2\,017,- \text{ Kč/m}^3 * 0,643 = 1\,296,93 \text{ Kč/m}^3$

CS_P = OP * ZCU * $I_T * I_P = 977,85 \text{ m}^3 * 1\,296,93 \text{ Kč/m}^3 * 1,200 * 0,970 = 1\,476\,188,29 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 476 188,29 Kč

2. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,200}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,970}$

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

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

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P = 1,200 * 1,000 * 0,970 = \mathbf{1,164}$

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	464,-	1,164		540,10

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 181	183	540,10	98 838,30
§ 4 odst. 1	zahrad	2878	2 276	540,10	1 229 267,60
Stavební pozemky - celkem			2 459		1 328 105,90

Zemědělský, dlouhodobě neobhospodařovaný pozemek dle § 6

Přehled použitých jednotkových cen pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koef 1	Koef 2	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 6 odstavec 5	5,46	0,25	0,65	0 %	0,89
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 1,- Kč / m ² .					1,-

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Srážka [%]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 6 odstavec 5	trvalý travní porost	2877	1 016		1,00	1 016,-
Cena pozemku nesmí být nižší než 1,- Kč / m ² .						1,-
Neobhospodařovaný zemědělský pozemek - celkem 1 016 m ²						1 016,-

Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 5 - jiné pozemky - hospodářsky nevyužitelné pozemky						
§ 9 odst. 5	5,46	0,25				1,37

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 5	ostatní plocha - neplodná	2876	134	1,37		183,58
Jiný pozemek - celkem			134			183,58

Pozemky - zjištěná cena celkem = 1 329 305,48 Kč

3. Trvalé porosty

Smišené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	1 328 105,90
Celková výměra pozemku	m ²	2 459,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	1 000,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	540 100,00
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	35 106,50

Trvalé porosty - zjištěná cena celkem = 35 106,50 Kč

1. Rodinný dům	1 476 188,- Kč
2. Pozemky	1 329 305,- Kč
3. Trvalé porosty	35 107,- Kč

Výsledná cena zjištěná: 2.840.600,- Kč

4.2. Zjištění hodnoty nemovitosti výnosovou metodou

Výnosová metoda je jednou ze standardních metod pro ocenění zejména komerčně využitelných nemovitostí, případně rezidenčních nemovitostí. Tato metoda může být aplikována tam, kde je poptávka po pronájmu nemovitostí a trh s pronájmy alespoň částečně funguje. (tato situace je většinou pouze ve velkých či větších městech)

Vzhledem k tomu, že nebyl umožněn přístup do nemovitosti a není jasné, zda rodinný dům je v současné době bez větších stavebních úprav obyvatelný, nebyla výnosová metoda stanovena.

Výsledná výnosová hodnota nemovitosti: nestanovena

4.3. Zjištění hodnoty nemovitosti porovnávací metodou

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a z informací na internetových stránkách.

Nemovitosti, které jsou srovnatelné s oceňovanou nemovitostí se na realitním trhu běžně nabízejí a obchodují. Jednotlivé případy se liší zejména umístěním v obci, vybavením a atraktivitou obce, technickým stavem, velikostí užitné plochy, vybavením, napojením na inženýrské sítě, možnostmi parkování a velikostí pozemku.

Podle výše uvedených podkladů byly vytipovány nemovitosti (rodinné domy) v obci Lubenec a okolí v okrese Louny pro ocenění nemovitosti porovnávací metodou. – viz příloha posudku

Název	nabídková prodejní cena v Kč	započítatelná plocha v m ²	jednotková cena v Kč / m ²	obec - umístění, vybavenost	pozemek v m ²	parkování	Stáří, reko	Technický stav	vlastnosti, vybavení	inž. sítě	Provize RK
RD č.p. 152, parc. č. st. 181, 2876, 2877 a 2878, k.ú.a obec Lubenec, okr. Louny		164		obec s OV	3609	garáž v PP, na pozemku	cca 70 let, rek. cca 30 let	zhoršený	nezjištěno	V, E, K (jímká)	
Srovnávací objekty											
RD Jelení, Lubenec	3 990 000	150	26 600	obec s OV	406	garáž	cca 100 let, část rek. 2004 a 2014	dobrý po část.rek.	kam.zdívko 2NP 3+1, přístavek (G+pokoj s soc.zař)	V,K,E	ano
RD Jelení, Lubenec	3 999 000	140	28 564	obec s OV	1586	garáž + na poz.	1962, rek. 2016	dobrý po část. rek.	5+2, cihelné zdívko, zateplení část PP, 2NP	studna, jímká, E	ano
RD Chýšská Lubenec	5 199 000	130	39 992	obec s OV	1320	park. ve stodole	nezjištěno, 2003 část. rek.	velmi dobrý	5+1, cihelné zdívko, 2NP, stodola	V,K,E	ano
RD Podbořanská Lubenec	2 990 000	90	33 222	obec s OV	415	garáž, dřeva	cca 1930	zhoršený	4+1, část PP, 1NP, část podkrovní	V, E, K, P	ano

Název	Požadovaná jednotková cena v Kč / m ²	koef. Redukce	Požadovaná jednotková cena po redukcí Kč/m ²	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	I	jednotková cena oceň. objektu ze srovnání Kč
RD Lubenec	26 600	0,95	25 270	1,10	1,03	1,00	0,70	1,15	1,10	1,10	1,03	1,14	22 167
RD Lubenec	28 564	0,95	27 136	1,10	1,05	1,00	0,90	1,15	1,10	1,00	1,10	1,45	18 714
RD Lubenec	39 992	0,95	37 992	1,10	1,07	1,00	0,90	1,15	1,10	1,10	1,10	1,62	23 452
RD Lubenec	33 222	0,95	31 561	1,10	1,10	1,00	0,70	1,05	1,05	1,15	1,00	1,07	29 496
celkem Kč												93 829	
průměr Kč												23 457	
max Kč												29 496	
min Kč												18 714	

- K1 koeficient úpravy na polohu objektu a umístění
 K2 koeficient úpravy na velikost užité plochy
 K3 koeficient úpravy na parkování
 K4 koeficient úpravy na velikost pozemku
 K5 koeficient úpravy na celkový stav
 K6 koeficient úpravy na vybavení, dispozice bytů
 K7 koeficient úpravy na další vlastnosti (IS)
 K8 koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší-horší)
 $I = K1 * K2 * K3 * K4 * K5 * K6 * K7 * K8$
 I index odlišnosti

Jednotková cena zjištěná srovnávací metodou:	23.457,- Kč/m ²
Jednotková cena zjištěná srovnávací metodou (po zaokr.):	23.460,- Kč/m ²
Započitatelná užité plocha RD s přísl.:	164 m ²
Hodnota rodinného domu: 164 m ² * 23.460,- Kč/m ² =	3.847.440,- Kč
Hodnota rodinného domu srovnávací metodou (po zaokrouhlení)	3.850.000,- Kč

Hodnota nemovitosti porovnávací metodou 3.850.000,- Kč

4.4. Rekapitulace metod pro zjištění ceny obvyklé

Při ocenění pozemku parc. č. st. 181, jehož součástí je stavba č.p. 152 – rodinný dům s příslušenstvím a s pozemky parc. č. 2876, 2877 a 2878 v katastrálním území a obci Lubenec, okres Louny, zapsaná na LV 208 byly použity tyto metody:

Cena zjištěná	2.840.600,- Kč
Výnosová hodnota nemovitosti	nestanovena
Porovnávací hodnota nemovitosti	3.850.000,- Kč

5. ZÁVĚR

Předmětem tohoto znaleckého posudku bylo:

Na základě Usnesení Exekutorského úřadu pro Prahu 3 č.j. 218 Ex 60/23-27 ze dne 26.9.2023 je znaleckým úkolem a předmětem tohoto posudku:

- stanovit cenu obvyklou nemovitých věcí a jejich příslušenství zapsaných na LV 208 – **viz bod 5 (Závěr)**
- zjistit věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva a stanovit jejich hodnotu – **nebyly zjištěny**
- vyjádřit se, zda považuje nájemné či pachtovné (případně poměrnou část výnosu z věci) přiměřenou nájemnému či pachtovnému (případně poměrné části výnosu z věci) v místě a čase obvyklému a zda považuje věcné břemeno či výměnek za přiměřený výhoda oprávněné osoby a toto náležitě zdůvodnil – **nebyly zjištěny**
- specifikovat příslušenství nemovitých věcí – **viz bod 3.7**

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti

Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Při odhadu výsledné obvyklé ceny je nutno přihlídnout nejenom k výsledkům jednotlivých oceňovacích metod, ale zároveň ke všem obecným ekonomickým souvislostem a ke kladným i záporným aspektům vztaheným k oceňovanému majetku. V užití argumentaci nelze pominout žádné relevantní faktory, jako např. lokalita, pozice majetku v zóně, infrastruktura, dopravní dostupnost, univerzálnost použití majetku, situace na trhu nemovitostí, obecná hospodářská situace.

Pro stanovení obvyklé ceny oceňovaného souboru nemovitých věcí bylo třeba vzít úvahu tyto základní skutečnosti a ovlivňující aspekty:

a) situace na trhu s realitami

- u nabídek nemovitostí podobných parametrů a zhoršeného technického stavu je v místě poptávka nižší než nabídka

b) parametry povyšující cenu

- Rodinný dům se nachází cca 600m od zastavěné části obce – výhoda pro ty, kdo mají rádi samotu
- K nemovitosti patří pozemky o celkové výměře 3609 m²
- Dokončuje se úsek dálnice v blízkosti obce Lubenec
- Pozemky parc. č. st. 181 a 2878 (celkem 2459m²) se nachází v zastavitelném území obce

c) parametry ponižující cenu

- Nebyl umožněn přístup do nemovitosti
- Obtížný příjezd k nemovitosti
- Větší vzdálenost k občanské vybavenosti obce
- Vedlejší stavby v havarijním stavu, celkově velký nepořádek na pozemku kolem domu

Na základě zjištěných hodnot, výše uvedených skutečností a po zvážení všech aspektů odhaduji ke dni 31.10.2023 cenu obvyklou oceňované nemovité věci v úrovni porovnávací hodnoty a to ve výši 3.850.000,- Kč.

Obvyklá cena výše uvedené nemovitosti:

3.850.000,- Kč

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění poptávka po srovnatelných rodinných domech ve zhoršeném stavu nižší než nabídka. Četnost realizovaných obchodů je na průměrné úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně dostatečná nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou až horší. Z hlediska obchodovatelnosti v uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za obchodovatelný.

Vzhledem ke stávajícímu technickému stavu nemovitosti, její poloze, vybavení, velikosti a využitelnosti a s ohledem na stávající situaci na realitním trhu určuji

obvyklou cenu pozemku parc. č. st. 181, jehož součástí je stavba č.p. 152 – rodinný dům s příslušenstvím a s pozemky parc. č. 2876, 2877 a 2878 v katastrálním území a obci Lubenec, okres Louny ku dni 31.10.2023 ve výši:

3.850.000,- Kč

Slovy: třímiliony osm set padesát tisíckorunčeských

V Praze, 25.1. 2024

Ing. Milan Kroupa
Stupno 227, 338 24 Břasy
tel.: 603 963 092
e-mail: mikrop Praha@seznam.cz

6. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 8.11.1995 pod č.j.682/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 006944/2024 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 12-24.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 25.09.2023 10:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Soudní řízení, č.j.: 218 EX 60/23 pro Soudní exekutor Vrána Jan, Mgr. Ing.

Okres: CZ0424 Louny

Obec: 566438 Lubenec

Kat.území: 687910 Lubenec

List vlastnictví: 208

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Kohout Josef, Jelení 152, 43983 Lubenec	531112/103	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 181	183	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Lubenec, č.p. 152, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 181				
2876	134	ostatní plocha	neplodná půda	
2877	1016	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
2878	2276	zahrada		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva

Oprávnění pro

Project Servis s.r.o., Záhřebská 562/41, Vinohrady,
12000 Praha 2, RČ/IČO: 11944056

Povinnost k

Parcela: St. 181, Parcela: 2876, Parcela: 2877, Parcela: 2878

Listina Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva Exekutorského úřadu Praha 3 - soudní exekutor Mgr. Ing. Jan Vrána č.j. 218 EX 61/23 - 9 ze dne 18.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.07.2023 13:35:05. Zápis proveden dne 21.07.2023.

Z-2057/2023-533

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Ing. Jan Vrána, Pernerova 124/34, 186 00 Praha 8 - Karlín

Povinnost k

Kohout Josef, Jelení 152, 43983 Lubenec, RČ/IČO:
531112/103

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 218 EX 60/23-9 k 11 EXE 4531/2023-16 ze dne 26.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.07.2023 15:34:49. Zápis proveden dne 28.07.2023; uloženo na prac. Žatec

Z-2155/2023-533

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 181, Parcela: 2876, Parcela: 2877, Parcela: 2878

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec, kód: 533.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.09.2023 10:35:02

Okres: CZ0424 Louny

Obec: 566438 Lubenec

Kat.území: 687910 Lubenec

List vlastnictví: 208

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 218 EX 60/23-16 ze dne 26.07.2023.
Právní účinky zápisu k okamžiku 26.07.2023 15:34:49. Zápis proveden dne
03.08.2023; uloženo na prac. Žatec

Z-2156/2023-533

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Rozhodnutí o dědictví D 464/1984 státního notářství ze dne 31.5.1985,
právní moc dne 24.6.1985.

POLVZ:52/1985

Z-53500052/1985-533

Pro: Kohout Josef, Jelení 152, 43983 Lubenec

RČ/IČO: 531112/103

o Smlouva o převodu nemovitosti RI 315/1986 darovací ze dne 19.5.1986, reg. dne 18.8.1986.

POLVZ:5/1987

Z-53500005/1987-533

Pro: Kohout Josef, Jelení 152, 43983 Lubenec

RČ/IČO: 531112/103

o Rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně vlastnických práv v pozemkové úpravě 02/2011-
KPÚ/170/2007 ze dne 10.03.2011. Právní moc ke dni 25.03.2011.

Z-2354/2011-533

Pro: Kohout Josef, Jelení 152, 43983 Lubenec

RČ/IČO: 531112/103

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m ²]
2877	43251	904
	44811	112
2878	43251	2276

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec, kód: 533.

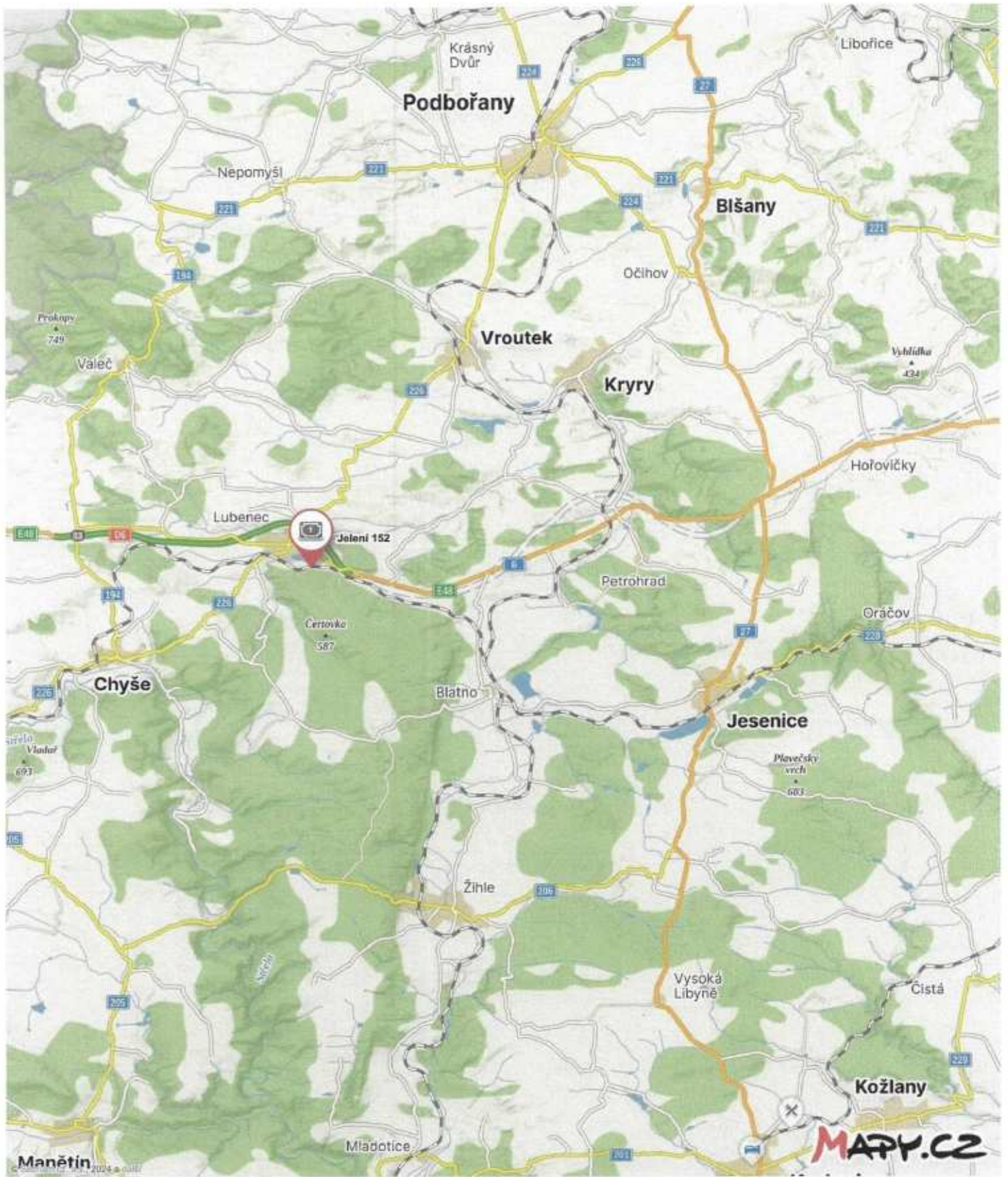
Vyhotovil:

Vyhotoveno: 25.09.2023 10:55:15

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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





Rodinný dům č.p. 152, parc. č. st. 181, 2876, 2877 a 2878, k.ú. a obec Lubenec, okr. Louny, LV 208



Rodinný dům č.p. 152, parc. č. st. 181, 2876, 2877 a 2878, k.ú. a obec Lubenec, okr. Louny, LV 208



Příklad č. 1 (www.sreality.cz) z 22.1.2024

**PRODEJ RODINNÉHO DOMU 150 M², POZEMEK 406 M²JELEŇ, LUBENEC
3 990 000 Kč**

Soccer Reality vám nabízí k prodeji dvoupodlažní rodinný dům se zahradou, přístavkem, garáží a kůlnou v malebném prostředí u lesa s pohodlnou příjezdovou cestou. Tato oáza klidu se nachází v části obce Lubenec v okrese Louny vzdálená hodinu jízdy z Prahy, půl hodiny z Karlových Varů.

Přibližně sto let starý samostatně stojící dům je dispozičně řešený ve dvou nadzemních podlažích (přízemí a podkroví). Podlahová plocha přízemí je 48 m², podkroví 34 m². Vnitřní dispozice je tvořena jedním bytem o velikosti 3 + 1, sestávajícím v přízemí ze vstupní chodby, kuchyně, pokoje, koupelny se sprchou a záchodem. V podkroví poté z chodby a dvou pokojů. Základy domu jsou kamenné, obvodové stěny vyzděny z cihel a opuky, strop v přízemí je dřevěný trémový s viditelnými trámy, strop v podkroví tvoří dřevěný krov s rovným podhledem. To vše dodává domu autentickou atmosféru.

Sedlová střecha je pokrytá taškami, v místě vestavby je pultová s mírným spádem krytá pásy asfaltového šindele. Podlahy místností v přízemí jsou z keramické dlažby, schodiště je dřevěné, vnější povrchy stěn jsou hladce omítnuty, vnitřní povrchy stěn jsou štukové. Okna jsou dvojitá dřevěná, částečně zdvojená, opatřená vnějšími okenicemi a dveře jsou dřevěné.

Dům má rozvody elektrického proudu, vody včetně teplé a kanalizace. Topení je lokální elektrickými přímotopy, akumulacími kamny a krbovými kamny. Teplá voda je připravována v elektrickém zásobníkovém ohříváči. Splaškové vody jsou svedeny do venkovní žumpy cca. 10 m³, která se jednou za rok vyváží.

Dům nebyl zásadně rekonstruován, prvky krátkodobé životnosti jsou obnovovány, dům je dobře udržovaný a je v dobrém stavebním stavu. V roce 2003 proběhla vestavba podkroví do půdního prostoru. V roce 2014 proběhla kompletní rekonstrukce elektrické instalace se stavební úpravou přízemí (koupelna, kuchyně).

Na pozemku je dále k dispozici přístavek (polozapuštěný podzemní suterén a přízemí).

Dispoziční řešení – garáž v podzemním suterénu přístupnou vraty z přístupové komunikace a dveřmi ze dvora, dále sklípek. V nadvýšeném přízemí je zařízený pokoj, přístupný po vnějším schodišti ze dvora, kuchyňský kout a umývárna se záchodem. Základy tvoří betonové pásy, obvodové stěny jsou zděné z cihel, strop nad suterénem je betonový, nad přízemím je dřevěný trémový s viditelnými trámy, střecha je pultová o mírném spádu. Stavba má rozvod elektrického proudu, vody včetně teplé a kanalizace. Topení je lokální el. přímotopy, akumulacími kamny a kamny „Petra“, teplá voda je připravována v elektrickém zásobníkovém ohříváči. Stavba byla kolaudována v roce 2004. Jde o novostavbu v odpovídajícím stavu.

- Celková cena: 3 990 000 Kč za nemovitost
- ID zakázky: N64351
- Aktualizace: 18.01.2024
- Stavba: Smíšená
- Stav objektu: Velmi dobrý
- Poloha domu: Samostatný
- Umístění objektu: Klidná část obce
- Typ domu: Patrový
- Podlaží: 2
- Plocha zastavěná: 102 m²
- Užitná plocha: 150 m²
- Plocha podlahová: 81 m²
- Plocha pozemku: 406 m²
- Sklep: ano
- Parkování: ano



- Garáž: ano
- Datum nastěhování: Ihned
- Komunikace: Asfaltová
- Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně nevhodná
- Vybavení: ano

Příklad č. 2 (www.sreality.cz) z 22.1.2024

PRODEJ RODINNÉHO DOMU 140 M², POZEMEK 1 586 M² JELENÍ, LUBENEC
3 999 000 Kč

Nabízím ke koupi samostatně stojící dům o dispozici 3+1 s vybudovanou jednotkou v podkroví o dispozici 2+1 s vlastním sociálním zařízením. Zastavěná plocha domu činí 113m². Nemovitost se nachází v okrajové části obce Lubence s veškerou občanskou vybaveností a perfektním dopravním spojením autobusy či vlakem.

Nyní se dokončuje dálnice D6 Praha-Karlovy Vary. V blízkém okolí jsou jen dva sousedící domy.

Dům byl postaven v roce 1962 a donedávna užíván dvougeneračně. Je tedy obyvatelný, nicméně vyžaduje rekonstrukci jak přízemí, tak podkroví. Dům je z 1/3 podsklepen. Přízemní jednotka disponuje třemi prostornými pokoji a kuchyní. V podkroví je kuchyně, obývací se vstupem na terasu, druhá teráska a pokoj. Viz přiložené půdorysy.

Vytápění obou jednotek zajišťuje kombinovaný kotel OPOP 420 EKO (dřevo, uhlí) do plochých radiátorů, který byl pořízen v roce 2016 a dále jsou kamna v obytné místnosti kuchyně. Vodu zajišťuje nyní nově zakoupený el. bojler DRAŽICE o objemu 200l.

Zahrada s ovocnými, plodícími stromy a keři (jabloně, hruška, slívy, třešeň, višně, meruňka, nektarinka, lískový a vlašský ořech, josta, angrešt). Na zahradě u domu je prostorný přísavek, který slouží jako dílna a skladovací prostory.

Dům zatím není napojen na městskou kanalizaci a vodovod, disponuje vrtem i studnou a vody je dostatek. Připojení je možné v dosahu sousedních parcel a jednalo se již o tomto s obcí.

Dům je zateplen s novou fasádou, střecha na domě byla měněna v roce 2016, plastová okna.

Lubenec je okrajová obec Ústeckého kraje. Leží při hranici Karlovarského a Plzeňského kraje. Má cca 1500 obyvatel a aktivně se zde rozšiřuje výstavba..

Nemovitost bez právních vad, Dům je v souladu s katastrem nemovitostí, možno financovat hypotékou.

- Celková cena: 3 999 000 Kč za nemovitost
- Poznámka k ceně: Včetně provize, právního servisu, vkladu na Katastr nemovitostí
- ID zakázky: N00889
- Aktualizace: 20.01.2024
- Stavba: Cihlová
- Stav objektu: Dobrý
- Poloha domu: Samostatný
- Umístění objektu: Okraj obce
- Typ domu: Patrový
- Podlaží: 2 včetně 1 podzemního
- Plocha zastavěná: 113 m²
- Užitná plocha: 140 m²
- Plocha pozemku: 1586 m²
- Rok rekonstrukce: 2016
- Voda: Místní zdroj
- Topení: Lokální tuhá paliva



- Elektřina:230V
- Doprava:Vlak, Dálnice, Silnice, Autobus
- Energetická náročnost budovy:Třída G - Mimořádně nevhodná

Příklad č. 3 (www.sreality.cz) z 22.1.2024

**PRODEJ RODINNÉHO DOMU 130 M², POZEMEK 1 320 M² CHÝŠSKÁ, LUBENEC
5 199 000 Kč**

Ve výhradním zastoupení Vám nabízíme k prodeji útulný rodinný dům v obci Lubenec s celkovou výměrou pozemku 1320 m², užitnou plochou cca. 130m². Dům stojící ve vzdálenosti necelý 1Km na dálnici Praha-Karlovy Vary. Nemovitost je v dobré kondici. Dvě nové střechy na nemovitosti byly položeny v roce 2003 a jsou na ní tašky Bramac a také mají nové komíny. V domě je vlastní pramen pitné vody. K domu patří také velká stodola ze které je možnost zřídit další obývací prostory. Nyní slouží jako garáž, prostory k uskladnění dříví a také jako dílna, případně jako i garáž z příjezdem z hlavní silnice. Před domem je připraven přívod plynu. Horní patro na které se dostanete po dřevěných schodech se skládá ze dvou ložnic a malého obývacího pokoje se střešním oknem Velux. V přízemí je kuchyně s kuchyňskou linkou, myčkou, lednicí a jídelním stolem, která je propojena s prostorným obývacím pokojem s kachlovými krbovými kamny, dále pak je chodba, další útulný pokoj s krbovými kamny, ještě jedna stará menší kuchyň a spíž. V koupelně je umístěna vana kde je také bojler na ohřev teplé vody a toaleta. V obci občanská vybavenost -Mini market, pošta, hospoda, lékárna, zubař, škola, školka, Bus, Vlak, Sportoviště, hezký rybník na rybaření a ke koupání. Asi 7km krásný zámek Chyš, 8km zámek Valeč. V domě vytápění zajišťují krbová kamna. Napojení na kanalizaci a vodovod samozřejmostí. Na zahradě (827m²) je asi 15 m hluboká studna a několik stromů. Zahrádka s hezkým altánem nabízí různé možnosti k relaxaci. Nemovitost byla nyní částečně nově zrekonstruovaná, (nové zdi v pokojích, úprava dveří, výmalba.) Nemovitost je plně vybavena (spotřebiči, nářadím, nábytkem, elektronikou atd.) Tato nemovitost je vhodná na trvalé bydlení, k rekreaci nebo i na podnikání. Průkaz energetické náročnosti: G, skupina energetické náročnosti budovy může být změněna po přepracování průkazu. Financování Vám zajistí náš finanční specialista. Při rychlém jednání sleva možná! Doporučuji prohlídku.

- Celková cena:5 199 000 Kč za nemovitost
- ID zakázky:18624
- Aktualizace:05.01.2024
- Stavba:Cihlová
- Stav objektu:Velmi dobrý
- Poloha domu:Samostatný
- Umístění objektu:Centrum obce
- Typ domu:Patrový
- Podlaží:2
- Plocha zastavěná:493 m²
- Užitná plocha:130 m²
- Plocha pozemku:1320 m²
- Datum nastěhování:Ihned
- Energetická náročnost budovy:Třída G - Mimořádně nevhodná č. 264/2020 Sb. podle vyhlášky



Příklad č. 4 (www.severo.ceskereality.cz) z 22.1.2024

**PRODEJ RODINNÉHO DOMU 150 M², POZEMEK 415 M² PODBOŘANSKÁ, LUBENEC
2 990 000 Kč**

Prodej zajímavého domu, který se nachází v centru obce Lubenec.

Dům je původně z předválečné doby a postupně procházel různými adaptacemi.

Momentálně si zaslouží výraznější rekonstrukci, je však plně obyvatelný. V domě je funkční koupelna a WC, vytápění zajištěno plynovým kotlem.

Aktuální dispozice domu se sestává z obývacího pokoje, dvou ložnic, kuchyně a podkrovního pokojíku.

Na zahradě umístěna menší stavba sloužící v minulosti jako dílna a garáž. Zajímavým benefitem pro nového majitele domu též může být prostorný sklep s klenutým stropem, vhodný např. k uložení vína a různých plodin.

Vzhledem k jeho umístění v centru obce je možné jej využít i pro komerční účely (v minulosti se zde nacházela hospoda)

Dům je kompletně vybaven starším nábytkem, který lze ponechat v domě.

- Celková cena: 2 990 000 Kč za nemovitost
- Stavba: Cihlová, smíšená
- Stav objektu: Velmi dobrý
- Poloha domu: Samostatný
- Umístění objektu: Centrum obce
- Typ domu: Patrový
- Garáž: ano
- Podlaží: 2
- Plocha zastavěná: 160 m²
- Užitná plocha: 150 m²
- Plocha pozemku: 415 m²
- Sítě: Kanalizace, Voda, Plyn, Elektřina





Ing. Milan KROUPA
zobec v oboru ekonomika, státní správa
Centrum pro nemovitosti

Milan KROUPA
v ekonomice, státní správa
Centrum pro nemovitosti

A blue ink signature, appearing to be "M. Kroupa", is written below the stamps.