

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 2620-015-2025

o ceně budovy bez čp./č.ev. postavené na pozemku p.č. st. 44/2 - zast. plocha a nádvoří (LVč. 1017) pozemek jiného vlastníka, kú. a obec Lenešice, LVč. 80. GPS 50.3777228N, 13.7607833E.



Objednavatel posudku:

Exekutorský úřad
Mgr. Zdeněk Pánek, Prokopa Holého 130/15
405 02 Děčín IV - Podmokly

Účel posudku:

Zjištění ceny nemovitosti 112EX 3743/12-219

Oceňovací předpis:

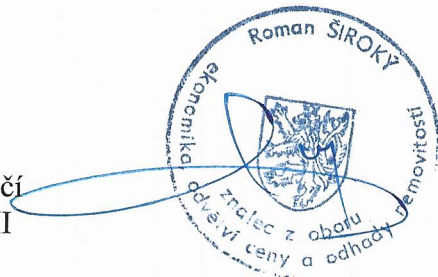
Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 237/2020 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhl. č. 199/2014, č. 345/2015, č. 53/2016, č. 443/2016, č. 457/2017, č. 188/2019, č. 488/2020, č. 424/2021, č. 337/2022, č. 434/2023 a č. 370/2024 Sb. účinné od 1.1.2025.

Oceněno ke dni:

4.dubna 2025

Posudek vypracoval:

Roman Široký
Ovesná 164, Jalůvčí
405 02 Děčín XVII



Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 11 stran a přílohy.

V Děčíně, dne 4.dubna 2025

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO ÚKOLU

1.1 Odborná otázka zadaná zadavatelem a účel použití posudku

Zjistit cenu obvyklou budovy bez čp./č.ev. postavené na pozemku p.č. st. 44/2 - zast. plocha a nádvoří (LVč. 1017) pozemek jiného vlastníka, kú. a obec Lenešice, LVč. 80. GPS 50.3777228N, 13.7607833E.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1 Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. a obec Lenešice, list vlastnictví č. 80, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny dne 27.11.2024. Kopie katastrální mapy pro k.ú. Lenešice, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny 27.11.2024 Fotodokumentace ze dne 14.3.2025. Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu dne 14.3.2025.

3. NÁLEZ

3.1 Bližší údaje o nemovité věci

Lenešice jsou obec v okrese Louny v Ústeckém kraji. Žije v ní přibližně 1 400 obyvatel. Obec má základní občanskou vybavenost, veřejná kanalizace, voda, elektřina, železniční a autobusová zastávka, hřiště, restaurace, zdravotní stř., pošta obecní úřad. Předmětem ocenění je ideální 1/2 budovy postavená v zahradě u domu čp. 31. Budova je přístupná pouze přes pozemky vlastníka domu čp. 31. Jiným způsobem je nepřístupná. Jde o zděný přízemní objekt využívaný jako sklad zahradního náčiní se slepičárnou a dílnou. Rovněž pozemek na kterém se budova nachází je jiného vlastníka. Jde o klasickou vedlejší stavbu k domu čp. 31, který část této stavby užívá. Budovu si oba spoluvlastníci rozdělili na dvě části, každá pod vlastním uzamčením. Povinný však svou část delší dobu nevyužívá. Z hlediska prodejnosti má tato id. polovina význam pouze pro druhého spoluvlastníka budovy, pro jiné potenciální kupce význam nemá, protože k ní není přístup.

3.2 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí jsou jako vlastníci nemovitosti na listu vlastnictví č. 80 obec s kú. Lenešice zapsáni:

Podíl 1/2 Kateřina Kozáková
Knížete Václava 31
439 23 Lenešice

Podíl 1/2
Tomáš Nováček
Panenský Týnec čp 146
PŠČ: 439 05

3.3 Přílohy posudku

Fotodokumentace
LV
Katastrální mapa

3.4 Předmětem ocenění jsou

1) Určení obvyklé ceny

4. POSUDEK A OCENĚNÍ

4.1 Určení obvyklé ceny

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

Popis

Zjistit cenu obvyklou budovy bez čp./č.ev. postavené na pozemku p.č. st. 44/2 - zast. plocha a nádvoří (LVč. 1017) pozemek jiného vlastníka, kú. a obec Lenešice, LVč. 80. GPS 50.3777228N, 13.7607833E.

4.1.1 Porovnání sjednané ceny - oceňovaný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

4.1.1.1 Popis

Jde o specifickou nemovitost (vedlejší stavba k domu na pozemku jiného vlastníka - vlastníků domu čp. 31) a to zejména k její poloze a využití k zmíněnému domu, že v žádné databázi v KÚ, Valuo ani na profesionálních realitních serverech nebylo možné nemovitost porovnat s realizovanými prodeji, či nabízenými obdobným nemovitostmi, je nucen znale použít v tomto případě cenu administrativní.

4.1.1.2 Charakteristika

Lokalita: Lenešice

4.1.1.3 Určení obvyklé ceny porovnáním

Cena odvozená z porovnatelných předmětů:		
Minimální cena	= Kč	0,-
Průměrná cena	= Kč	0,-
Maximální cena	= Kč	0,-
Cena stanovená cenovým porovnáním:		
Cp = průměrná-(0,15 x (maximální-minimální))	= Kč	0,-
Výměra předmětu ocenění = 79.64 m ³		
Určená obvyklá cena na základě odborné úvahy	= Kč	30.675,-
Započtení spoluvl.podílu 50%	= Kč	15.337,50
Porovnání sjednané ceny - oceňovaný předmět	Cena celkem Kč	15.338,-

4.1.2 Vedlejší stavba s krovem neumož.zřízení podkroví

Oceněno podle § 16, přílohy č.14/2 vyhlášky.

4.1.2.1 Popis

Jedná se o klasickou zděnou vedlejší stavbu k domu Knížete Václava čp. 31, kde jeden ze spoluvlastníků je i spoluvlastníkem oceňované nemovitosti. Budova je zděné konstrukce, přízemní s pultovou střechou krytou vlnitou pl. krytinou s PZ na trémové konstrukci, omítky cemen. hrubé, vnější štukové, podlaha betonová, zavedena el. 220/380V, okna jednoduchá dveře dřevěné. Stáří objektu přibližně stejné jako domu tj. okolo 90-100let. Stav průměrný, odpovídající stáří.

4.1.2.2 Charakteristika stavby

CZCC: 1274
SKP: 46.21.19.9

Typ: B1 - nepodsklepené, nebo podsklep.do 1/2 ZP
 Druh konstrukce: Zděná v tloušťce nad 15 cm

4.1.2.3 Obestavěný prostor

Vrchní stavba $10.00*2.44*2.40+3.60*2.44*2.40$ = 79.64 m³

4.1.2.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy		Výška podlaží
	Zastavěná plocha	Světlá výška	
1.NP - přízemí	10.00*2.44+3.60*2.44 33.18 m ²	0.00 m	2.40 m

Celkem: žádné podzemní a 1 nadzemní podlaží, průměrná zastavěná plocha podlaží je 33.18 m² a prům.výška podlaží je 2.40 m.

4.1.2.5 Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby $K4 = 1 + (0.54 * n)$.

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
2.	Obvodové stěny chybí	0.31800	30%	-0.0954*1.852
3.	Stropy chybí	0.19800	100%	-0.198*1.852
6.	Klempířské konstrukce podstandard	0.01700	100%	-0.017
7.	Úprava povrchů podstandard	0.06100	100%	-0.061
				-0.62138

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.62138) = 0.6645$$

4.1.2.6 Opotřebení stavby

Při stáří 90 let a životnosti 120 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 75%.

4.1.2.7 Výpočet It - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ti
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi Nabídka odpovídá poptávce	2	0.00
2. Vlastnické vztahy Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	1	-0.03
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost Bez vlivu nebo stabilizovaná území	2	0.00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost	1	-0.04

Negativní		
5. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
6. Povodňové riziko	4	1.00
Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav		
7. Význam obce	4	0.90
Ostatní obce		
8. Poloha obce	7	0.80
V ostatních případech		
9. Občanská vybavenost obce	2	1.00
Základní vybavenost (obchod, ambulantní zařízení a základní škola)		
Celkem 1. až 5. znak		-0.07

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + -0.07) \times 0.72 = 0.670$$

4.1.2.8 Výpočet I_p - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.do 2000)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota P_i
1. Druh a účel užití stavby	1	1.01
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP	1	0.03
Rezidenční zástavba		
3. Poloha pozemku v obci	1	0.01
Střed obce - centrum obce		
4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci	1	0.00
Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí		
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku	1	0.00
V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce		
6. Dopravní dostupnost k pozemku	1	-0.08
Bez možnosti příjezdu motorovým vozidlem		
7. Osobní hromadná doprava	4	0.03
MHD - centrum obce		
8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti	2	0.00
Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku		
9. Obyvatelstvo	2	0.00
Bezproblémové okolí		
10. Nezaměstnanost	2	0.00
Průměrná nezaměstnanost		
11. Vlivy ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
Celkem *		-0.01

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + -0.01) \times 1.01 = 1.000$$

4.1.2.9 Výpočet ceny objektu (§ 16 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	1.250,-
Koeficienty:		
Dle nákladů na účel.využití podkroví (příl.14)		x 1.0000

K4: koeficient vybavení stavby	x 0.6645
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)	x 0.9000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)	x 3.0760
pp: koeficient dle trhu a polohy	x 0.6700
pp = It x Ip = 0.670 x 1.000	

Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	1.540,67
Cena za celý obestavěný prostor 79.64 m ³	= Kč	122.698,96
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	122.698,96
Snížení ceny za opotřebení 75%	- Kč	92.024,22
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	30.674,74
Započtení spoluhl.podílu 1/2	= Kč	15.337,37

Vedlejší stavba s krovem neumož.zřízení podkroví	Cena celkem Kč	15.337,-
---	-----------------------	-----------------

Určení obvyklé ceny	Cena celkem Kč	15.338,-
----------------------------	-----------------------	-----------------

5. REKAPITULACE

1) Určení obvyklé ceny	Kč	15.338,-
Zjištěná výsledná cena	Kč	15.338,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	15.340,-

Slovy: Patnácttisíctřistačtyřicet Kč

V Děčíně, dne 4.dubna 2025



6. ZÁVĚR

6.1 Odborná otázka zadaná zadavatelem a odpověď na ni

Cena obvyklá pozemků budovy bez čp./č.ev. postavené na pozemku p.č. st. 44/2 - zast. plocha a nádvoří (LVč. 1017) pozemek jiného vlastníka, kú. a obec Lenešice, LVč. 80. GPS 50.3777228N, 13.7607833E, je **15.340,- Kč**.

7. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal, jako znalec zapsaný v seznamu znalců Ministerstvem spravedlnosti České republiky, pro obor Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci znaleckých posudků Ministerstva spravedlnosti veden pod pořadovým číslem 030696/2025.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Roman Široký
Ovesná 164, Jalůvčí
405 02 Děčín XVII

software PC.System Olomouc

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.11.2024 14:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 112EX 3743/12 pro Mgr. Zdeněk Pánek

Okres: CZ0424 Louny

Obec: 566322 Lenešice

Kat.území: 679925 Lenešice

List vlastnictví: 80

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Kozáková Kateřina, Knížete Václava 31, 43923 Lenešice	806231/2731	1/2
Nováček Tomáš, č.p. 146, 43905 Panenský Týnec	760704/2751	1/2

B Nemovitosti

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

bez čp/če

obč.vyb.

St. 44/2, LV 1017

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky ve výši 39 589 Kč
na spoluvlastnický podíl 1/2

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Louny, Pod
Nemocnicí 2378, 44001 Louny

Povinnost k

Nováček Tomáš, č.p. 146, 43905 Panenský Týnec, RČ/IČO:
760704/2751

Stavba: bez čp/če na parc. St. 44/2

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) č.j.: 45007-220/8070/27.11.2020-01276/42/SM-1 ze dne 27.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.11.2020 13:48:45. Zápis proveden dne 22.12.2020.

Pořadí k 27.11.2020 13:48

V-3654/2020-507

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky ve výši 32 096 Kč
na spoluvlastnický podíl 1/2

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Louny, Pod
Nemocnicí 2378, 44001 Louny

Povinnost k

Nováček Tomáš, č.p. 146, 43905 Panenský Týnec, RČ/IČO:
760704/2751

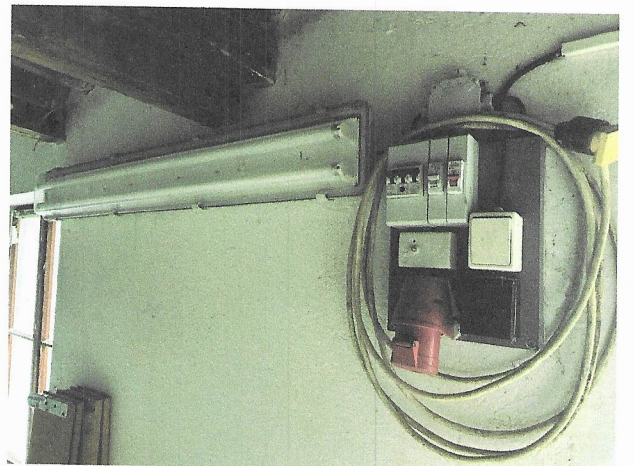
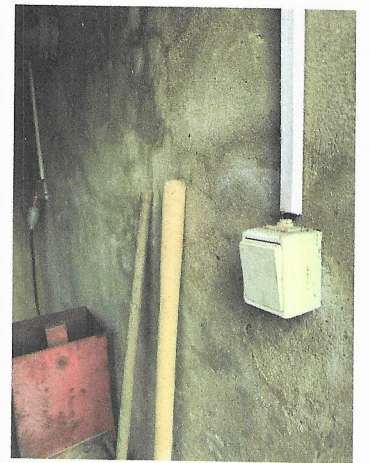
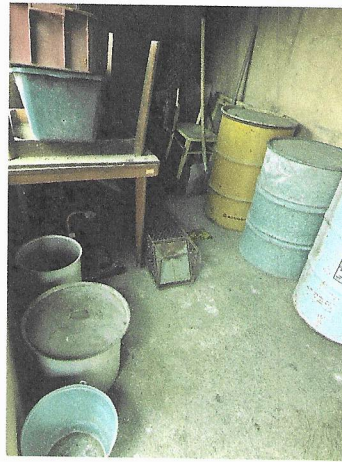
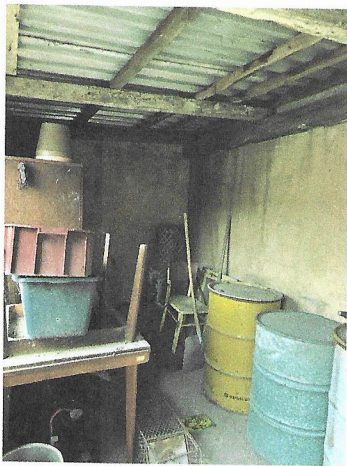
Stavba: bez čp/če na parc. St. 44/2

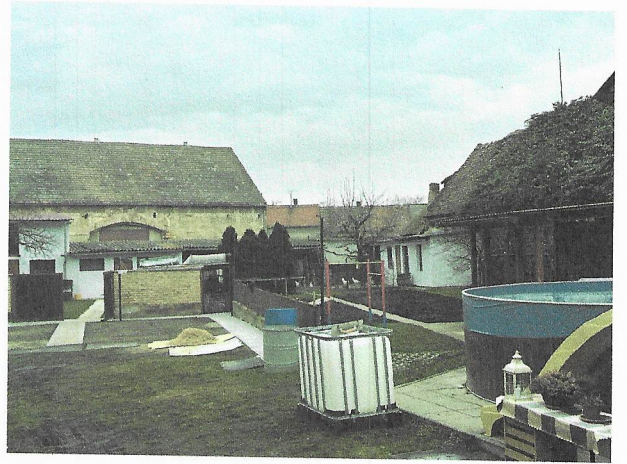
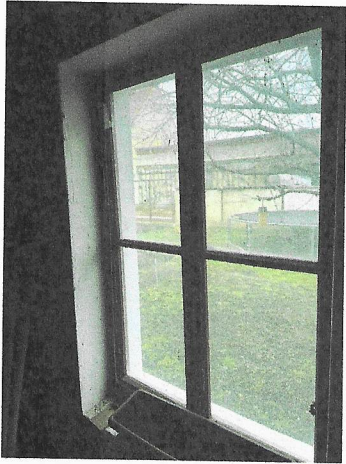
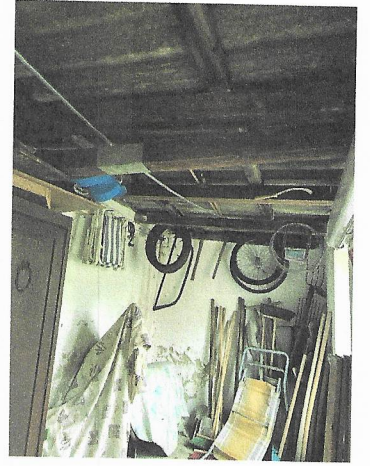
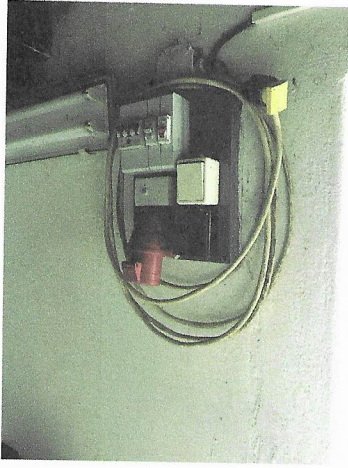
Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) č.j.: 45007-220/8070/27.11.2020-01277/41/SM-1 ze dne 27.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.11.2020 13:49:00. Zápis proveden dne 22.12.2020.

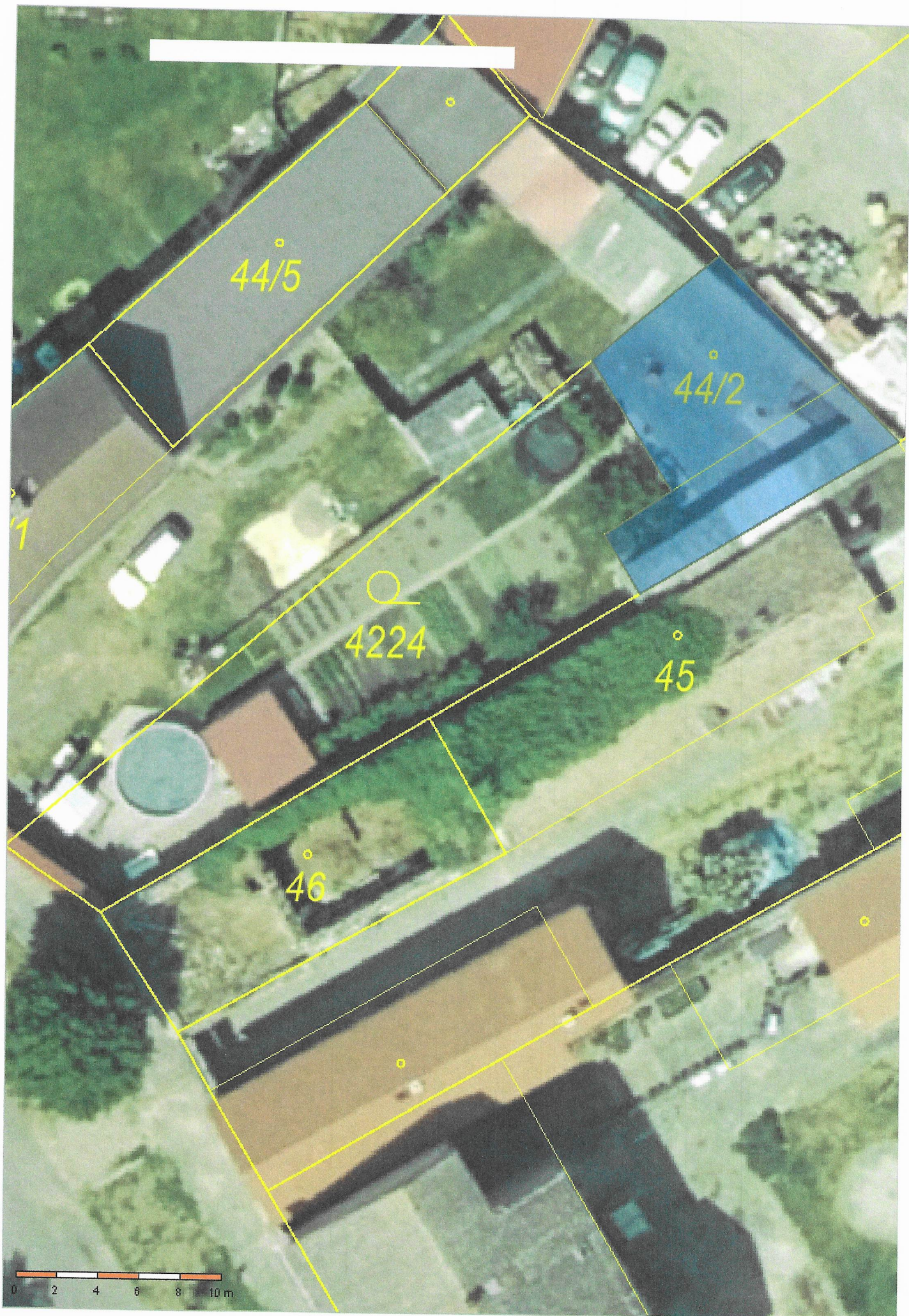
Pořadí k 27.11.2020 13:49

V-3655/2020-507

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny, kód: 507.

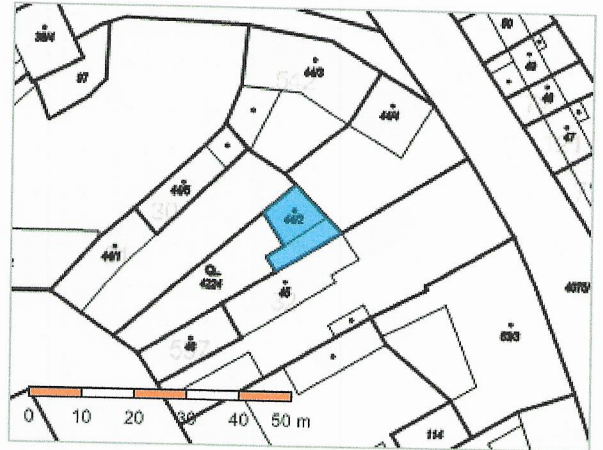






Informace o pozemku

Parcelní číslo: [st. 44/2](#) ↗
Obec: [Lenešice \[566322\]](#) ↗
Katastrální území: [Lenešice \[679925\]](#)
Číslo LV: [1017](#)
Výměra [m²]: 121
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: [DKM](#)
Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku: [bez čp / č. ev., stavba občanského vybavení](#)



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Kozák Roman, Knížete Václava 31, 43923 Lenešice	1/2
Kozáková Kateřina, Knížete Václava 31, 43923 Lenešice	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

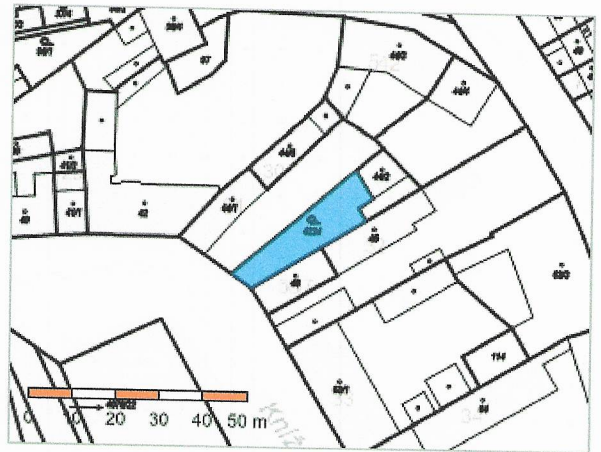
↗ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 08.04.2025 09:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [4224](#) ↗
Obec: [Lenešice \[566322\]](#) ↗
Katastrální území: [Lenešice \[679925\]](#)
Číslo LV: [1017](#)
Výměra [m²]: 275
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: [DKM](#)
Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku: zahrada



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Kozák Roman, Knížete Václava 31, 43923 Lenešice	1/2
Kozáková Kateřina, Knížete Václava 31, 43923 Lenešice	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
15800 ↗	275

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Změna výměr obnovou operátu

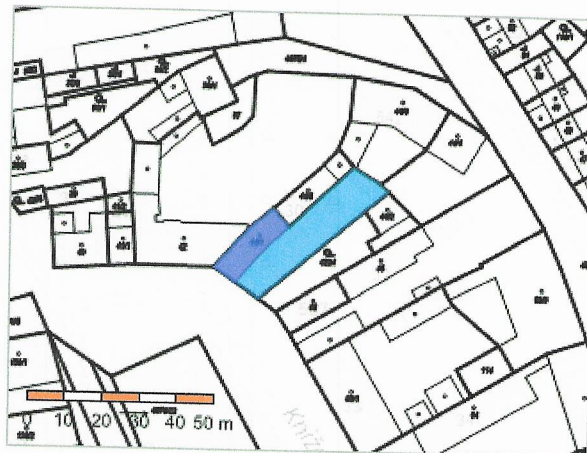
↗ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 08.04.2025 09:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 44/1
Obec:	Lenešice [566322]
Katastrální území:	Lenešice [679925]
Číslo LV:	1017
Výměra [m ²]:	580
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Lenešice [79928] ; č. p. 31; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 44/1
Stavební objekt:	č. p. 31
Ulice:	Knížete Václava
Adresní místa:	Knížete Václava č. p. 31

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Kozák Roman, Knížete Václava 31, 43923 Lenešice	1/2
Kozáková Kateřina, Knížete Václava 31, 43923 Lenešice	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

☑ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 08.04.2025 09:00.