

# ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 046515/2024

**Zadavatel znaleckého posudku:** Indra - Šebesta v.o.s., insolvenční správce  
dlužníka Jiří a Petra Maškovi,  
Lipno 100, 438 01 Lipno

**Číslo jednací:** KSUL 69 INS 5066/2024

**Účel znaleckého posudku:** Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých  
věcí pro účely insolvenčního řízení.

**Obor, odvětví, specializace:** Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti

**Adresa předmětu ocenění:** Lipno č.p. 129, okres Louny

**Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:** 07.05.2024

**Zpracováno ke dni:** 07.05.2024

**Zhotovitel:** XP invest, s. r. o., znalecká kancelář v oboru  
Ekonomika, ceny a odhady, nemovitosti  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
IČO: 28462572  
Tel.: +420737858334  
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a 24 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 04. 06.2024

# **A. ZADÁNÍ**

## **1. Znalecký úkol - odborná otázka**

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 129 a pozemku parc. č. st. 153/1, st. 153/2, st. 153/3, st. 126/1, 672/8, 672/9 v obci Lipno, okres Louny, katastrální území Lipno na listu vlastnictví č. 402.

## **2. Účel znaleckého posudku**

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

## **3. Skutečnosti sdělené zadavatelem**

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

*V rámci vyhotovení znaleckého posudku objednavatel žádá o stanovení ceny obvyklé, nepožaduje stanovení ceny zjištěné, a to s ohledem na minimalizaci ceny za zpracování znaleckého posudku.*

# **B. VÝČET PODKLADŮ**

## **1. Postup výběru zdrojů**

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

## **2. Výčet zdrojů**

výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, odhad obvyklé ceny č. 490/18/21 vyhotovený panem Ing. Petrem Křivkou dne 12.9.2018, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, územní plán

## **3. Věrohodnost zdrojů**

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

# C. NÁLEZ

## 1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 129
Adresa předmětu ocenění:	Lipno č.p. 129, okres Louny
Kraj:	Ústecký kraj
Okres:	Louny
Obec:	Lipno
Ulice:	
Katastrální území:	Lipno

## 2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 07.05.2024. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce – Jiří Mašek, Petra Mašková.

Stavebně technický stav se dohaduje dle vizuálního posouzení stavby a sdělení přítomných osob na prohlídce. Výměry budov jsou převzaty z odhadu obvyklé ceny č. č. 490/18/21, výměry podkroví byly zjištěny v rámci vlastního měření.

## 3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

SJM Mašek Jiří a Mašková Petra, č. p. 100, 43801 Lipno

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 129 a pozemek parc. č. st. 153/1, st. 153/2, st. 153/3, st. 126/1, 672/8, 672/9 v obci Lipno, okres Louny, katastrální území Lipno na listu vlastnictví č. 402.

## 4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace částečně neodpovídá skutečnému stavu.

Zákres v katastrální mapě neodpovídá skutečnému stavu- není zakreslena přístavba bývalé garáže k č.p. 129, rovněž není zakreslena stavba domu č.p.100 a pozemku st. 126/1. Dům č.p. 100 není užíván k bydlení- jedná se o vedlejší stavbu tzv „černé kuchyně“, stavba neslouží k bydlení.

Zpracovateli nebyla předložena dokumentace skutečného provedení rekonstrukcí domu č.p. 129.

*Jelikož rodinný dům č.p. 129 a č.p. 98 tvoří funkční celek, pro potřeby ocenění je soubor budov a pozemků rozdělen dle katastrálních map na základě předpokládaného možného využití nemovitosti.*

## **5. Celkový popis nemovitosti**

### **Popis rodinného domu**

Oceňovaný rodinný dům je koncový řadový objekt. Stavba má 1 nadzemní podlaží. Dům není podsklepený. V objektu není půda a má vybudované podkroví.

Základy má betonové neizolované a objekt je smíšené konstrukce. Tloušťka obvodové konstrukce činí 60 cm. Stropy jsou dřevěné trémové, střecha je sedlová a rovná, krytinu tvoří pálená taška a plechová s nátěrem a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou vápenocementové a částečně nejsou součástí, zateplení pláště není provedeno.

Objekt byl postaven odhadem v roce 1925.

Poslední větší rekonstrukce interiérů byla v letech 2013-2015. Dále v roce 2017: střešní krytina - celková, dále v roce 2019: úprava dispozice - celková (podkroví), dále v roce 2021: kuchyně - celková, dále v roce 2022: střešní krytina - celková (na bývalé garáži).

Vady rodinného domu:

rozvody: bez vad

vybavení: bez vad

okna: bez vad

podlahy: bez vad

střecha: bez vad

zdivo: bez vad

Stav objektu lze charakterizovat jako dobrý.

Dispozice rodinného domu je 4+1.

I.NP		
Ostatní prostory	Předsíň	4,10 m <sup>2</sup>
Koupelna, WC	WC	3,15 m <sup>2</sup>
Koupelna, WC	Koupelna	5,30 m <sup>2</sup>
Kuchyně	Kuchyně	19,05 m <sup>2</sup>
Pokoj	Pokoj	24,35 m <sup>2</sup>
Pokoj	Pokoj	11,80 m <sup>2</sup>
Ostatní prostory	Kotelna	5,20 m <sup>2</sup>
Ostatní prostory	Místnost (bývalá garáž)	16,75 m <sup>2</sup>
Podkroví		
Pokoj	Pokoj	17,44 m <sup>2</sup>
Pokoj	Pokoj	29,69 m <sup>2</sup>
Koupelna, WC	Koupelna s WC	6,34 m <sup>2</sup>
Ostatní prostory	Chodba	4,66 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha		147,83 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha vč. příslušenství		147,83 m <sup>2</sup>

Vnitřní omítky jsou štukové. Okna jsou plastová s dvojsklem. Příslušenství oken tvoří žaluzie v části objektu. Obytné místnosti jsou orientované na severovýchod, jihozápad, severozápad. Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, plynový sporák. V koupelně se nachází rohová vana, umyvadlo a na toaletě se nachází klasická toaleta. Interiérové dveře jsou dýhované plné, dýhované prosklené, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou plastové. Osvětlovací techniku tvoří lustry, bodová svítidla.

ostatní: keramická dlažba, cementový potěr

místnosti: laminátová plovoucí podlaha

koupelna, wc: keramická dlažba

chodba: keramická dlažba

kuchyně: keramická dlažba

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn není zaveden. Vytápění zajišťuje kotel na tuhá paliva, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody zajišťuje bojler.

### **Popis pozemku a lokality**

Celková výměra pozemku činí 1456 m<sup>2</sup>. Sklon pozemku je rovinatý. Trvalé porosty – ovocné dřeviny a užitkové rostliny. Pozemek je oplocen dřevěným plotem, pletivem do ocelových sloupků, zděným plotem. Na pozemku se dále nacházejí vedlejší stavby - soubor hospodářských staveb- kůlny zděné a dřevěná, hospodářská stavba č.p. 100 (tzv. „černá kuchyně“).

Dům č.p. 100 není užíván k bydlení- jedná se o vedlejší stavbu tzv. „černé kuchyně“, stavba neslouží k bydlení. Jedná se o přízemní objekt s s účelově neupraveným půdním prostorem, bez schodiště, ze smíšeného zdiva, sedlová střecha s taškovou krytinou a s rozvody el. 230V a SV. Zastavěná plocha objektu je 26,49 m<sup>2</sup>.

Dle územního plánu jsou pozemky parc.č. st. 153/1, st. 153/2, st. 153/3, st. 126/1 regulovány jako plochy bydlení individuální v rodinných domech vesnických, pozemky parc.č. 672/8, 672/9 jsou zaneseny do ploch změn – plocha zeleně ochranná a izolační. Pozemky parc.č. 672/8, 672/9 jsou odděleny od pozemků s rodinnými domy hospodářskými stavbami. Přístup k pozemkům je přes pozemky ve funkčním celku s rodinnými domy. I přesto, že je pozemek parc.č. 672/8, 672/9 regulován jako plocha zeleně a je prostorově oddělen od pozemku s rodinnými domy, lze na něj pohlížet jako na pozemek ve funkčním celku, neboť objektivně a nepochybně slouží k provozu a funkci stavby.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Rodinný dům je postaven na východním okraji obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V místě je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, soustava škol není v místě dostupná – je nutné dojíždět a nenachází se zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - tzn. nutnost dojíždět 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 docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

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

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

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Na pozemcích vázne zástavní právo smluvní, zákaz zatížení, rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Mašek Jiří, rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Mašková Petra, závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého, závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh a nesoulad se skutečným stavem ZDŘ-140/2022-533.

Tabulkový popis				
<b>Popis rodinného domu</b>	Typ rodinného domu	koncový řadový objekt		
	Počet nadzemních podlaží	1		
	Podsklepení	ne		
	Dům byl postaven v roce	1925		
	Rozsah rekonstrukce domu	Konstrukce	Rozsah	Rok
		kuchyně	celková	2021
		úprava dispozice	celková	2019
		rozvody energií	celková	2015
		střešní krytina	celková	2017
		střešní krytina	celková	2022
		Poslední větší rekonstrukce interiérů byla v letech 2013-2015.		
	Základy	betonové bez izolace		
	Konstrukce	smíšená		
	Tloušťka obvodové konstrukce	60 cm		
Stropy	dřevěné trémové			
Střecha	Sedlová, rovná			
Krytina střechy	pálená taška, plechová s nátěrem			
Klempířské prvky	pozinkované			
Vnější omítky	vápenocementové, chybí			

	Vnitřní omítky	štukové
	Vady domu	rozvody: bez vad vybavení: bez vad okna: bez vad podlahy: bez vad střecha: bez vad zdivo: bez vad

<b>Popis vnitřních prostor</b>	Dispozice	4+1		
	Typ oken	plastová s dvojsklem		
	Příslušenství oken	žaluzie v části objektu		
	Orientace oken obytných místností	severovýchod, jihozápad, severozápad		
	Koupelna(y)	rohová vana, umyvadlo		
	Toaleta(y)	klasická toaleta		
	Vstupní dveře	plastové		
	Typ zárubní	ocelové		
	Vnitřní dveře	dýhované plné, dýhované prosklené		
	Osvětlovací technika	lustry, bodová svítidla		
	Popis místností a rozměry v m <sup>2</sup>	1.NP		
		Ostatní prostory	Předsíň	4,10 m <sup>2</sup>
		Koupelna, WC	WC	3,15 m <sup>2</sup>
		Koupelna, WC	Koupelna	5,30 m <sup>2</sup>
		Kuchyně	Kuchyně	19,05 m <sup>2</sup>
		Pokoj	Pokoj	24,35 m <sup>2</sup>
		Pokoj	Pokoj	11,80 m <sup>2</sup>
		Ostatní prostory	Kotelna	5,20 m <sup>2</sup>
		Ostatní prostory	Místnost (bývalá garáž)	16,75 m <sup>2</sup>
		Podkroví		
Pokoj		Pokoj	17,44 m <sup>2</sup>	
Pokoj		Pokoj	29,69 m <sup>2</sup>	
Koupelna, WC		Koupelna s WC	6,34 m <sup>2</sup>	
Ostatní prostory		Chodba	4,66 m <sup>2</sup>	
Podlahová plocha		147,83 m <sup>2</sup>		
Podlahová plocha vč. příslušenství		147,83 m <sup>2</sup>		
Elektřina	230V a 400V			
Vodovod	vodovod			

	Svod splašek	veřejná kanalizace
	Plynovod	ne
	Řešení vytápění v domě	kotel na tuhá paliva
	Topná tělesa	závěsné radiátory
	Řešení ohřevu vody v domě	bojler
	Podlahy v domě	ostatní: keramická dlažba, cementový potěr místnosti: laminátová plovoucí podlaha koupelna, wc: keramická dlažba chodba: keramická dlažba kuchyně: keramická dlažba
	Popis stavu	dobrý

<b>Popis pozemku rodinného domu</b>	Velikost pozemku	1456 m <sup>2</sup>
	Trvalé porosty	ovocné dřeviny a užitkové rostliny
	Vedlejší stavby	soubor hospodářských staveb- kůlny zděné a dřevěná, hospodářská stavba č.p. 100 (tzv.,černá kuchyně'')
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	dřevěný plot, pletivo do ocelových sloupků, zděný plot
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

<b>Širší vztahy</b>	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	východní okraj obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu; v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět; v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - nutnost dojíždět; nejdůležitější 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 docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku
Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu; dle informací přítomné osoby v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné	

<b>Věcná práva, jiné</b>	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	Na pozemcích vážne zástavní právo smluvní, zákaz zatížení, rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Mašek Jiří, rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Mašková Petra, závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého, závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh a nesoulad se skutečným stavem ZDŘ-140/2022-533.

## **6. Metoda ocenění**

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 07.05.2024 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 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 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:

- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

*V rámci vyhotovení znaleckého posudku objednavatel žádá o stanovení ceny obvyklé, nepožaduje stanovení ceny zjištěné, a to s ohledem na minimalizaci ceny za zpracování znaleckého posudku.*

## D. POSUDEK

### Ocenění tržním porovnáním - metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

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

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům Lipno č.p. 129, okres Louny

Lipno č.p. 129, okres Louny					
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Lipno č.p. 129, okres Louny	148 m <sup>2</sup>	dobrý	1456 m <sup>2</sup>	hospodářská stavba, kůlny
1	Zeměchy č.p. 70, Jímín, okres Louny	150 m <sup>2</sup>	před rekonstrukcí	923 m <sup>2</sup>	částečně podsklepený, hospodářská stavení a plechová garáž
2	Břínkov č.p. 39, Ročov, okres Louny	103 m <sup>2</sup>	velmi dobrý	2563 m <sup>2</sup>	stodola se sklípkem (navazující na rodinný dům), přístřešek pro 3 automobily, zastřešené posezení s krbem a dále zastřešená terasa před vchodem do domu, malý ovocný sad
3	Kluček č.p. 66, Liběšice, okres Louny	60 m <sup>2</sup>	dobrý	1254 m <sup>2</sup>	garáž, letní kuchyně, kolna, dílna, částečně podsklepený
4	Rvenice č.p. 57, Postoloprty, okres Louny	133 m <sup>2</sup>	dobrý	1196 m <sup>2</sup>	dvě garáže, dílna

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukci na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	18 000,00 Kč	1	18 000,00 Kč	1.05	1	0.9	1.11	1.05	1.1013975	16 342,87 Kč
2	43 106,80 Kč	1	43 106,80 Kč	1	1.02	1.05	1.22 <sup>1</sup>	1.05	1.371951	31 420,07 Kč
3	32 500,00 Kč	1	32 500,00 Kč	1	1.04	0.95	0.96	1.05	0.995904	32 633,67 Kč
4	24 060,15 Kč	1	24 060,15 Kč	1	1.01	0.85	0.95	1	0.815575	29 500,84 Kč
Celkem průměr										27 474,36 Kč
Minimum										16 342,87 Kč
Maximum										32 633,67 Kč
Směrodatná odchylka - s										7 532,24 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										19 942,13 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										35 006,60 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										
Komentáře:										
<sup>1</sup> [K4; č.2] pozemek srovnávané nemovitosti je výrazně větší										

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách. K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikost objektu. K3 diferencuje případné rozdíly ve stavebně technickém stavu objektu, v kvalitě vnitřních součástí a vybavení objektu, interiérů, možnosti připojení na inženýrské sítě. K4 diferencuje rozdíly ve velikosti pozemku. K5 zohledňuje rozsah a provedení vedlejších staveb, ostatních venkovních úprav a porostů.

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

$$27\,474,36 \text{ Kč/m}^2$$

$$\underline{\quad \quad \quad} \cdot 148 \text{ m}^2$$

$$= 4\,066\,206 \text{ Kč}$$

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**4 066 000 Kč**

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

**Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů**

4 066 000 Kč

Přímé srovnání nebylo provedeno, z toho důvodu je bezpředmětné zdůvodňovat potenciální rozdíly ve vypočtených cenách.

## **F. ZÁVĚR**

**Znalecký úkol - odborná otázka:**

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 129 a pozemku parc. č. st. 153/1, st. 153/2, st. 153/3, st. 126/1, 672/8, 672/9 v obci Lipno, okres Louny, katastrální území Lipno na listu vlastnictví č. 402.

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

4 070 000 Kč

Slovy: čtyřmilióny sedmdesát tisíc korun českých

**Vypracoval:**

XP invest, s. r. o., znalecká kancelář v oboru Ekonomika, ceny a odhady, nemovitosti,  
Ing. Markéta Toboříková Pištorová, MBA, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
IČO: 28462572  
Tel.: +420737858334  
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 04. 06.2024



.....  
Ing. Markéta T. Pištorová, MBA

.....  
Martin Málek

.....  
Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku je účtována odměna dle zákona.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

Prohlašujeme, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsme podjati k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

## G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 046515/2024.

## **H. SEZNAM PŘÍLOH**

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


# I. PŘÍLOHY

## Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 10.04.2024 00:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSUL 69 INS 5066 / 2024 pro Indra - Šebesta,  
v.o.s.

Okres: CZ0424 Louny Obec: 566403 Lipno  
Kat.území: 684295 Lipno List vlastnictví: 402  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM Mašek Jiří a Mašková Petra, č.p. 100, 43801 Lipno		
SJM = společné jmění manželů		

### B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 125	352	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Lipno, č.p. 98, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 125				
St. 126/1	257	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Lipno, č.p. 100, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 126/1				
St. 153/1	113	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Lipno, č.p. 129, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 153/1				
St. 153/2	9	zastavěná plocha a nádvoří	společný dvůr	
St. 153/3	18	zastavěná plocha a nádvoří	společný dvůr	
672/8	1028	zahrada		zemědělský půdní fond
672/9	32	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

#### Typ vztahu

#### o Zástavní právo smluvní

k zajištění veškerých existujících, budoucích, podmíněných i nepodmíněných peněžitých dluhů vzniklých, nebo které vzniknou ode dne uzavření zástavní smlouvy do 2.10.2053, až do celkové výše 2.220.000,- Kč

#### Oprávnění pro

ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150,  
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397

#### Povinnost k

Parcela: St. 125, Parcela: St. 126/1, Parcela: St. 153/1, Parcela: St. 153/2,  
Parcela: St. 153/3, Parcela: 672/8, Parcela: 672/9

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení 1192124401/1 ze dne 08.10.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.10.2018 15:31:00. Zápis proveden dne 30.10.2018; uloženo na prac. Žatec

V-3310/2018-533

Pořadí k 08.10.2018 15:31





### Informace o řízení

Číslo řízení:	ZDŘ-140/2022
Pracoviště:	<a href="#">Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec</a>

Řízení se týká nemovitostí v k.ú. Lipno (684295)

### Účastníci řízení

Jméno	Typ
Mašek Jiří	Oprávněný
Mašková Petra	Oprávněný

### Nesoulady

Popis	Typ	Označení nemovitosti
Nesoulad zobrazení obvodu budovy se skutečným stavem	Pozemek p. č.	<a href="#">st. 125 Lipno</a>
Nesoulad zobrazení obvodu budovy se skutečným stavem	Pozemek p. č.	<a href="#">st. 126/1 Lipno</a>
Nesoulad zobrazení obvodu budovy se skutečným stavem	Pozemek p. č.	<a href="#">st. 153/3 Lipno</a>
Nesoulad zobrazení obvodu budovy se skutečným stavem	Pozemek p. č.	<a href="#">st. 153/2 Lipno</a>
Nesoulad zobrazení obvodu budovy se skutečným stavem	Pozemek p. č.	<a href="#">st. 153/1 Lipno</a>

Podrobnější informace o průběhu řízení Vám sdělí pouze [Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec](#). Uživatelská podpora těmito informacemi nedisponuje.



## Ortofoto mapa



## Výřez z územního plánu



ZO PLOCHA ZELENĚ - zeleň ochranná a izolační

- definována na základě potřeby vymezit v sídlech řešeného území plochy s vysokým podílem zeleně, vodních ploch a toků v zastavěném území a zastavitelných plochách; přírodní a uměle založenou zeleň; plochy vyhrazené zeleně, nezahrnuté do ploch občanské vybavenosti, historických zahrad, apod., což umožňuje krajským úřadem požadovaný datový model pro zpracování ÚPD na území Ústeckého kraje (JEV\_ID 106720) a odstraňuje nedostatek vyhlášky č.501/2006 Sb., která tento typ plochy taxativně neuvádí.

## Výřez z povodňové mapy

Povodňový informační systém

The screenshot displays a web-based flood map interface. The main map area shows a rural landscape with fields and buildings. A red line highlights a specific water flow path. The interface includes a search bar at the top with the text 'Lipno', a legend on the right side, and a metadata panel at the bottom. The legend is titled 'Legenda' and lists various flood-related categories such as 'Aktivní zóny', 'Záplavová území', and 'Historické povodně'. The metadata panel provides information about the location, including the municipality name 'Lipno', its code '566403', and the region 'Ústecký kraj'.

Obec (ČSÚ)

Obec: Lipno  
Kód obce: 566403  
Pověřená obec: Žatec

Kód pověřené obce: 42161  
ORP: Žatec  
Okres: Louny

ID LAU 1 (okres): CZ0424  
Kraj: Ústecký kraj  
Kód kraje: CZ042

Powered by hydrossoft vefesalvin © 2024 ČÚZK

## Fotodokumentace předmětu ocenění











## Srovnávané nemovitosti

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace

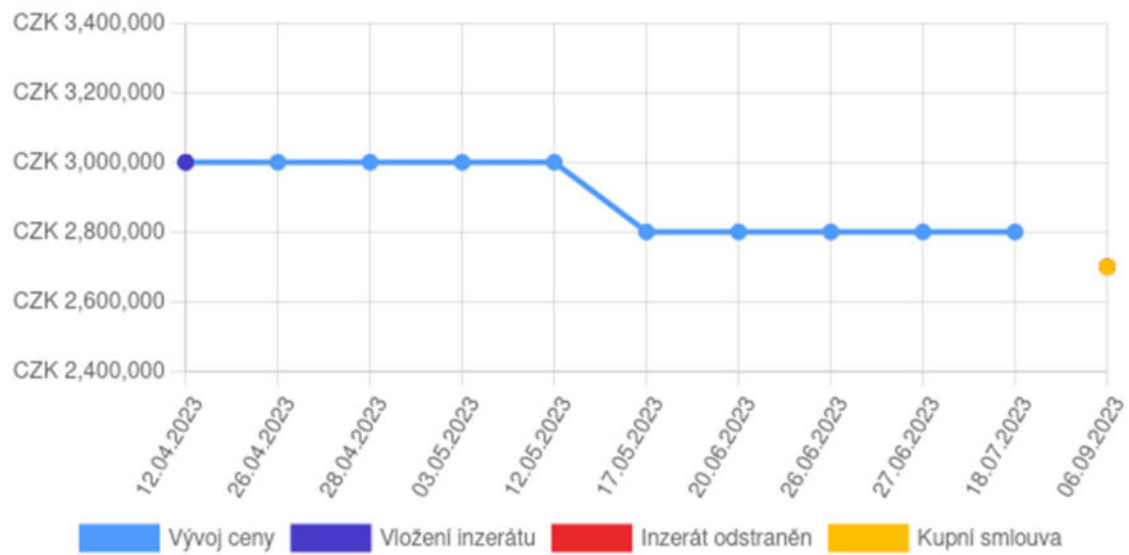


Rodinný dům, 150 m<sup>2</sup>, Zeměchy č.p. 70, Jimlín, okres Louny

Celková cena: 2 700 000 Kč

Lokalita: Zeměchy č.p. 70, Jimlín, okres Louny

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



### 3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

<b>Lokalita</b>	Zeměchy č.p. 70, Jimlín, okres Louny	<b>Cena dle KS</b>	2 700 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	06.09.2023	<b>Číslo řízení</b>	V-2466/2023-507
<b>Vlastnictví</b>	Jiné	<b>Konstrukce</b>	Kamenná
<b>Plocha pozemku</b>	923 m <sup>2</sup>	<b>Stav</b>	Před rekonstrukcí
<b>Typ objektu</b>	Patrový	<b>Elektřina</b>	230V a 400V, 230V
<b>Vytápění</b>	Ústřední vytápění	<b>Zastavěná plocha</b>	100 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha</b>	150 m <sup>2</sup>	<b>Poloha nemovitosti</b>	Centrum obce
<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace, Septik	<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	1
<b>Plyn</b>	Plynovod	<b>Voda</b>	Vodovod, Připojení ke studni

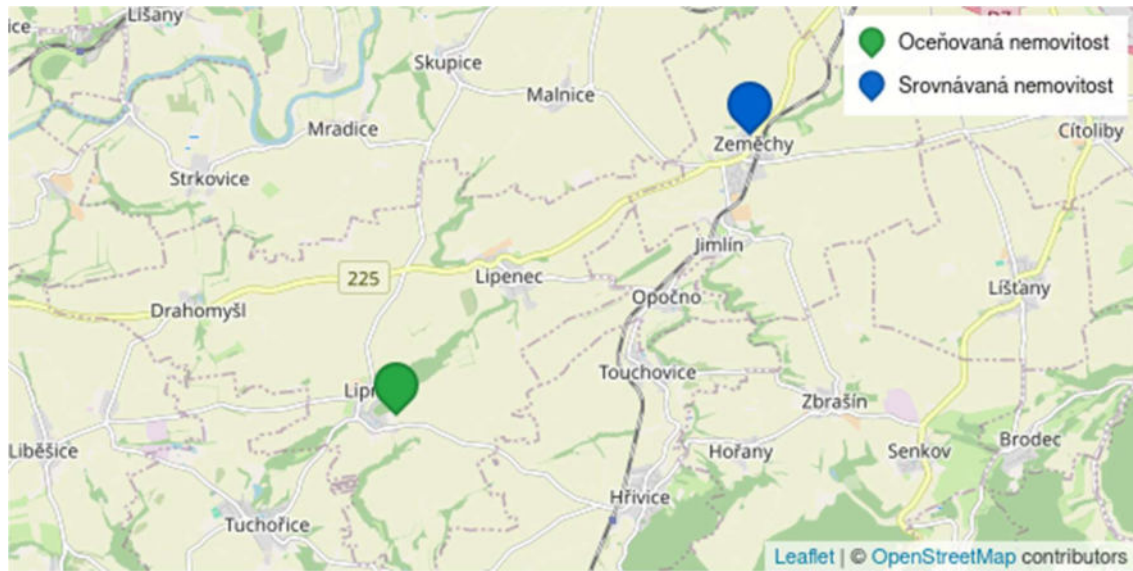
Rodinný dům č.p. 70 v obci Zeměchy u Loun. Pozemek o celkové výměře 923 m<sup>2</sup> leží na dvou parcelách stavební č. 78 (583 m<sup>2</sup>) a pozemková č. 80/3 (340 m<sup>2</sup>). Součástí pozemku je samotná stavba rodinného domu, hospodářská stavení a plechová garáž. Dům má tři místnosti v přízemí, tři v patře + další prostory (chodby, schodiště, špaiz, pavlač, půda.) Obytná plocha 150 m<sup>2</sup>. Lze rozšířit o podkroví, které by šlo realizovat. Sklep 50 % rozlohy domu. Na pozemku je vlastní studna s vodou, ale i vodovod, kanalizační a nově i plynová přípojka. Dům celkově není ve špatném stavu, ale pro standardy 21. století budou nutné nějaké ty opravy a úpravy. Venkovní prostory a pomocné stavby vzhledem k rozloze nabízí různé možnosti využití. V obci samotné naleznete vše potřebné včetně školy a školky. Od Loun 5 min, od Prahy 50 min. Jedná se o soukromí prodej. O realitní složby v tuto chvíli nemáme zájem. Kontakt, prosím, výhradně prostřednictvím formuláře pod inzerátem.

### 4. Fotodokumentace





## 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace

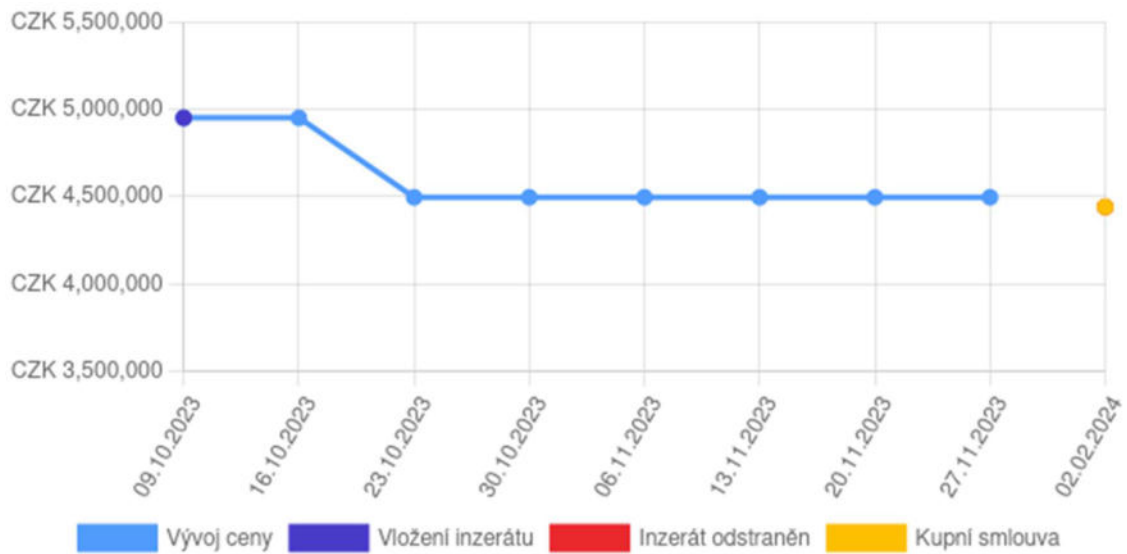


**Rodinný dům, 103 m<sup>2</sup>, Břínkov č.p. 39, Ročov, okres Louny**

**Celková cena: 4 440 000 Kč**

**Lokalita: Břínkov č.p. 39, Ročov, okres Louny**

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



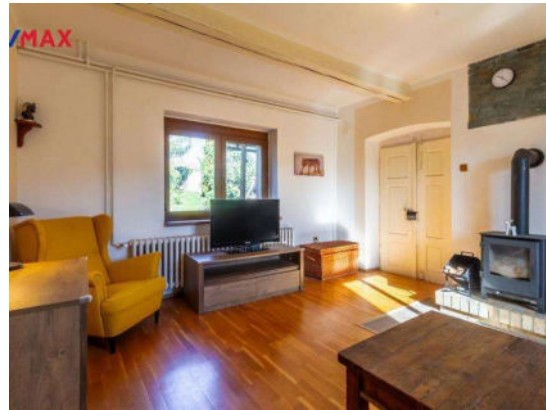
### 3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

<b>Lokalita</b>	Břínkov č.p. 39, Ročov, okres Louny	<b>Cena dle KS</b>	4 440 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	02.02.2024	<b>Číslo řízení</b>	V-348/2024-507
<b>Poznámka k ceně</b>	Včetně provize a veškerého právního servisu.	<b>Konstrukce</b>	Kamenná
<b>Plocha pozemku</b>	2563 m <sup>2</sup>	<b>Stav</b>	Velmi dobrý
<b>Typ objektu</b>	Patrový	<b>Vytápění</b>	Elektrokotel, Kotel na tuhá paliva
<b>Podlahová plocha</b>	103 m <sup>2</sup>	<b>Užitná plocha</b>	120 m <sup>2</sup>
<b>Poloha nemovitosti</b>	Klidná část obce	<b>Kanalizace</b>	Septik
<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	2	<b>Voda</b>	Vodovod

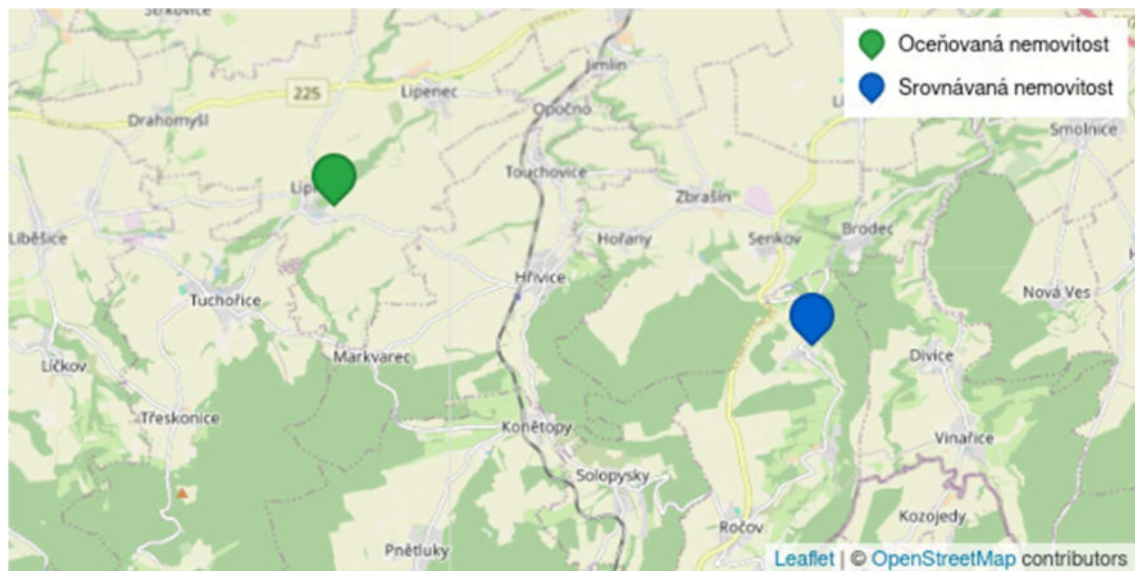
Veškeré informace na [www.dum-brinkov.cz](http://www.dum-brinkov.cz) Nabízíme Vám ke koupi rodinný dům o celkové užitné ploše 102,9 m<sup>2</sup> + 7,5 m<sup>2</sup> terasa + stodola se sklepem. Rodinný dům s pozemkem o celkové ploše 2563 m<sup>2</sup> (zahradu 2196 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří 367 m<sup>2</sup>, z čehož dům má 99,2m<sup>2</sup>) leží v klidné obci Břínkov. Rodinný dům je řešen ve dvou obytných podlažích. V přízemí (52,2 m<sup>2</sup>) naleznete kuchyň s jídelnou, obývací pokoj, předsíň a koupelnu s toaletou. V 1. patře (58,2 m<sup>2</sup>) se pak nachází dva pokoje, chodba a vstup na terasu. Rodinný dům (chalupa), který byl postaven v roce 1910, je koncipován jako samostatný dům. Dům je kompletně zateplený a je po částečné rekonstrukci. Vytápění el.kotlem z r. 2019 a 2 kamny na tuhá paliva, obecní vodovod, septik, plastová okna s venkovními žaluziemi, elektrina měď/hliník, alarm. Na pozemku o celkové ploše 2563 m<sup>2</sup> se dále nachází stodola se sklípkem (navazující na rodinný dům), přístřešek pro 3 automobily, zastřešené posezení s krbem a dále zastřešená terasa před vchodem do domu. (cca dalších 10 m<sup>2</sup>). Zahradu (malý ovocný sad) je mírně svažité a je zde hezký pohled na okolní lesy. Dům je nabízen vč. dětského hřiště (pořízeno v r. 2020). Obec Břínkov se nachází jen 4 kilometry od obce Ročov, kde naleznete mateřskou a základní školu, potraviny a poštu. Koupě domu se dá financovat pomocí hypotečního úvěru. Pro další informace či zájem o prohlídku nás kontaktujte. PENB není k dispozici.

### 4. Fotodokumentace





## 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace

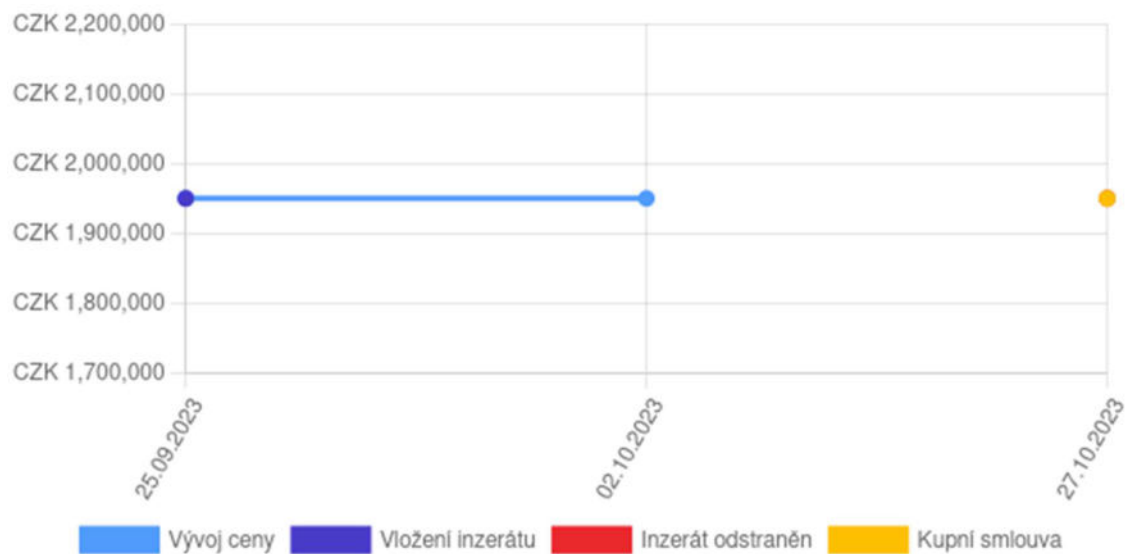


Rodinný dům, 60 m<sup>2</sup>, Kluček č.p. 66, Liběšice, okres Louny

Celková cena: 1 950 000 Kč

Lokalita: Kluček č.p. 66, Liběšice, okres Louny

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

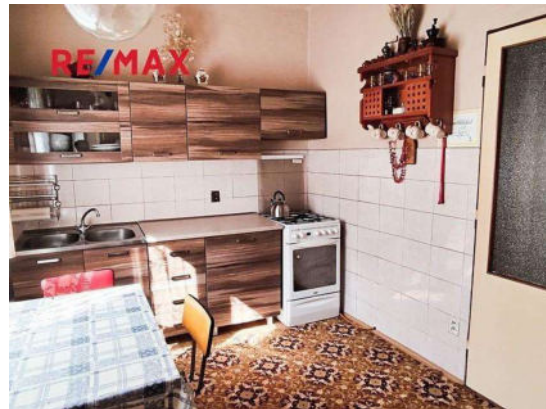


### 3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

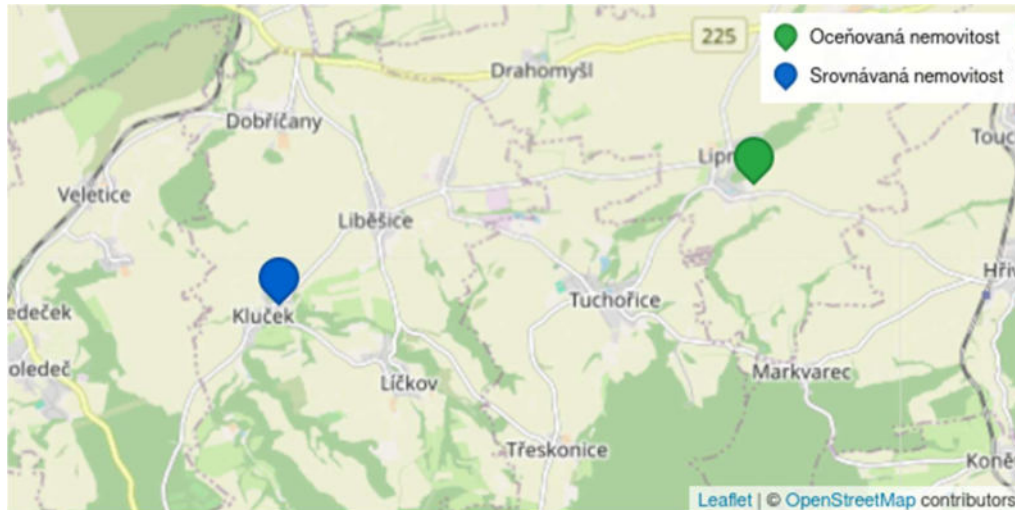
<b>Lokalita</b>	Kluček č.p. 66, Liběšice, okres Louny	<b>Cena dle KS</b>	1 950 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	27.10.2023	<b>Číslo řízení</b>	V-3006/2023-533
<b>Poznámka k ceně</b>	včetně provize RK	<b>Konstrukce</b>	Smíšená
<b>Plocha pozemku</b>	1254 m <sup>2</sup>	<b>Stav</b>	Dobrý
<b>Typ objektu</b>	Prizemní	<b>Elektřina</b>	230V a 400V
<b>Vytápění</b>	Kotel na tuhá paliva	<b>Užitná plocha</b>	60 m <sup>2</sup>
<b>Poloha nemovitosti</b>	Okraj obce	<b>Kanalizace</b>	Jímka, Septik
<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	1	<b>Voda</b>	Vodovod, Místní zdroj

Hledáte klidné místo pro trvalé bydlení nebo trávení volného času o víkendech a dovolené? Pokud ano, můžeme vám nabídnout ke koupi malý domek v obci Kluček u Liběšic (okres Louny). Dům je přízemní, částečně podsklepený s obytným podkrovím a půdou. V přízemí je chodba, ze které je vstup do kuchyně, do sklepa a na půdu. Na kuchyni navazuje obývací pokoj s točitým schodištěm do obytného podkroví. Z obývacího pokoje je vstup do prostorné koupelny s WC. Z koupelny je možné vyjít přímo na dvůr. Z podkrovní ložnice je vstup do půdního prostoru a na terasu. Dům prošel před lety částečnou rekonstrukcí – nové krovy a střešní krytina, zateplení fasády, plastová okna, rozvody elektřiny. Vytápění domu je řešeno krbovými kamny v obývacím pokoji. K domu dále náleží vedlejší stavby – garáž, letní kuchyně, kolna, dílna. Ideální místo pro kutily a domácí tvůrce. Za domem je rozlehlá terasovitá zahrada s jižní orientací. Z převážné části je využívána k pěstování zeleniny, ovoce, bylinek, apod. Svah je poměrně příkrý, proto zahrada není ideální pro klienty s pohybovým omezením. Obec Kluček je malá, klidná obec patřící pod 2 km vzdálené Liběšice. Město Žatec je vzdáleno cca 10 km. V Klučku je prodejna COOP a sezonní hospůdka. V Liběšicích najdete základní občanskou vybavenost – školka, škola, praktický lékař pro dospělé, obecní úřad, prodejna COOP, prodejna smíšeného zboží, hospoda, multifunkční hřiště, kadeřnictví, fara. Do Klučku zajíždí autobus. V okolí obce jsou hezké lesy, kam můžete zajít na procházku, v sezoně na houby, borůvky. Pokud bydlíte ve městě a chtěli byste dům využívat jako chalupu, tak Kluček je dobře dostupný např. z Loun (cca 20 minut), Mostu, Chomutova i Prahy (cca 50 minut). S případným financováním koupě domu vám rádi pomohou naši hypoteční specialisté.

#### 4. Fotodokumentace



## 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

### 1. Identifikace

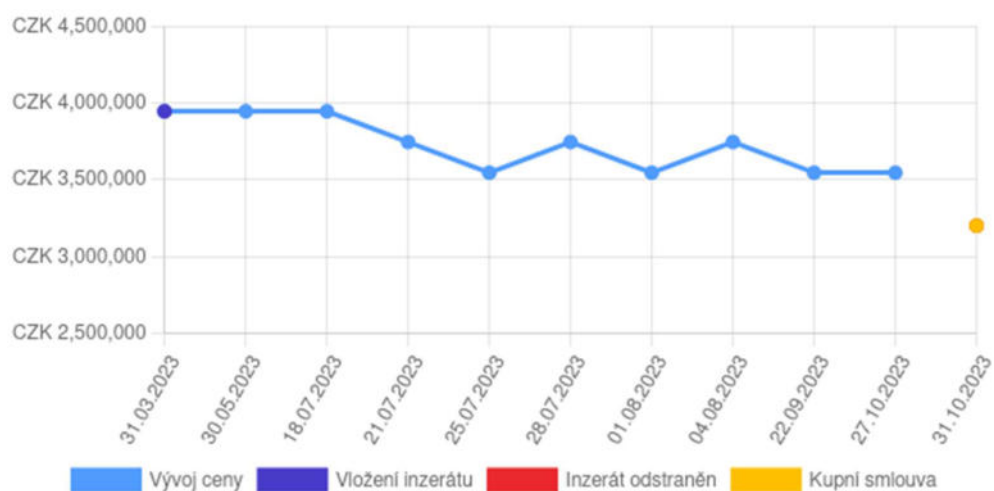


Rodinný dům, 133 m<sup>2</sup>, Rvenice č.p. 57, Postoloprty, okres Louny

Celková cena: 3 200 000 Kč

Lokalita: Rvenice č.p. 57, Postoloprty, okres Louny

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



### 3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

<b>Lokalita</b>	Rvenice č.p. 57, Postoloprty, okres Louny	<b>Cena dle KS</b>	3 200 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	31.10.2023	<b>Číslo řízení</b>	V-3098/2023-507
<b>Vlastnictví</b>	Osobní	<b>Konstrukce</b>	Smíšená
<b>Plocha pozemku</b>	1196 m <sup>2</sup>	<b>Stav</b>	Dobrý
<b>Typ objektu</b>	Patrový	<b>Elektřina</b>	230V a 400V
<b>Vytápění</b>	Elektrokotel	<b>Užitná plocha</b>	133 m <sup>2</sup>
<b>Poloha nemovitosti</b>	Klidná část obce	<b>Kanalizace</b>	Jímka
<b>Plyn</b>	Plynovod	<b>Voda</b>	Vodovod

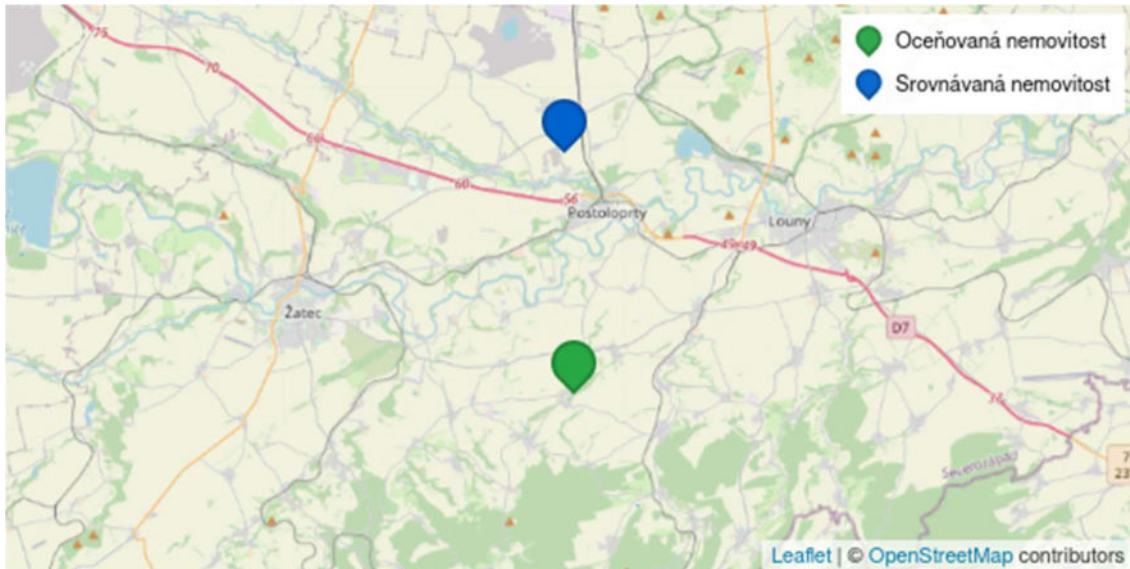
V zastoupení klienta nabízíme k prodeji rodinný dům ve Rvenicích, které jsou místní částí města Postoloprty v okrese Louny. Rodinný dům je s obytným podkrovím, stáří cca. sto let, v původním stavu, bez modernizace. Jedná se o stavbu smíšenou- kámen, cihla, sedlová střecha s krytinou pálené tašky, má dva komíny, okapy plechové. Dům je částečně podsklepený, bez zateplení, není odizolován, starší fasádní nátěr. Okna plastová. RD má menší přístavbu, ve které se nachází koupelna. V koupelně je vana, sprchový kout, toaleta a je zde umístěn el. bojler. Veškeré sanitární vybavení je již zastaralé. Vytápění domu je v současné době řešen el. přímotopy, ale v domě je připravena přípojka na plyn -plynový kotel. Ohřev vody elektrickým bojlerem. Pitná voda z obecního vodovodního řádu, odpady žumpa, rozvody elektřiny částečně v mědi jinak původní, rozvody vody původní, plynové rozvody nové. V přízemí domu se nachází zádveří s menší chodbičkou, kuchyně, obývací pokoj a ložnice. V kuchyni je kuch. linka z dřevotřísky. Do podkroví vedou betonové schody a zde se nachází menší chodba, jeden pokoj a půdní úložný prostor. Interiér domu je z větší části obložen dřevem, podlahy v domě jsou buď beton s krytinou PVC a koberce, nebo dřevěné. V koupelně částečně keramické obklady a dlažba. U domu na dvoře se nachází další stavba kde jsou dvě garáže a dílna. Za domem je pěkný rozsáhlý pozemek, který je využíván jako užitková zahrada. Dům má v přední části menší předzahrádku, oplocení, vjezdová vrata s brankou. Z bočních částí je od sousedních domů oddělen zdíkem. Dům vykazuje v přízemí známky vlhkosti. V současné době se celý dům vyklízí. Stav interiéru i exteriéru je k rekonstrukci, modernizaci. Dům bude volný po dohodě. K domu je bezproblémový přístup i příjezd. Dopravní dostupnost autobusovou dopravou nebo vozidlem. Rvenice se nachází cca. 1,5 km na severozápad od Postoloprty. Možnost využití dotací na opravy domu. Vhodné pro klienty co preferují klidné bydlení. Veškeré administrativní úkony vyřídíme. Další informace a sjednání prohlídky na telefonu u realitní makléřky.

### 4. Fotodokumentace





## 5. Mapové zobrazení



# ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 038103/2024

<b>Zadavatel znaleckého posudku:</b>	Indra - Šebesta v.o.s., insolvenční správce dlužníka Jiří a Petra Maškovi, Lipno 100, 438 01 Lipno
<b>Číslo jednací:</b>	KSUL 69 INS 5066/2024
<b>Účel znaleckého posudku:</b>	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
<b>Obor, odvětví, specializace:</b>	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
<b>Adresa předmětu ocenění:</b>	Lipno č.p. 98, okres Louny
<b>Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:</b>	07.05.2024
<b>Zpracováno ke dni:</b>	07.05.2024
<b>Zhotovitel:</b>	XP invest, s. r. o., znalecká kancelář v oboru Ekonomika, ceny a odhady, nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 14 stran textu včetně titulního listu a 23 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 04.06.2024

# **A. ZADÁNÍ**

## **1. Znalecký úkol - odborná otázka**

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 98 a pozemku parc. č. st. 125 v obci Lipno, okres Louny, katastrální území Lipno na listu vlastnictví č. 402.

## **2. Účel znaleckého posudku**

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

## **3. Skutečnosti sdělené zadavatelem**

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

*V rámci vyhotovení znaleckého posudku objednavatel žádá o stanovení ceny obvyklé, nepožaduje stanovení ceny zjištěné, a to s ohledem na minimalizaci ceny za zpracování znaleckého posudku.*

# **B. VÝČET PODKLADŮ**

## **1. Postup výběru zdrojů**

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

## **2. Výčet zdrojů**

výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, odhad obvyklé ceny č. 490/18/21 vyhotovený panem Ing. Petrem Křivkou dne 12.9.2018, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, územní plán

## **3. Věrohodnost zdrojů**

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

# C. NÁLEZ

## **1. Základní informace**

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 98
Adresa předmětu ocenění:	Lipno č.p. 98, okres Louny
Kraj:	Ústecký kraj
Okres:	Louny
Obec:	Lipno
Ulice:	
Katastrální území:	Lipno

## **2. Prohlídka a zaměření**

Částečná prohlídka nemovitosti byla provedena dne 07.05.2024. Z osobních důvodů majitele nemovitosti nebyla provedena prohlídka rodinného domu č.p. 98. Současný stav odpovídá stavu uvedeném v odhadu č. 490/18/21. Aktuální fotografii byly zpracovateli posudku zaslány panem Jiřím Maškem. Veškeré poskytnuté podklady jsou dostačující pro zpracování znaleckého posudku. Přítomná osoba prohlídce – Jiří Mašek, Petra Mašková.

Stavebně technický stav se dohaduje dle vizuálního posouzení stavby a sdělení přítomných osob na prohlídce. Výměry budov jsou převzaty z odhadu obvyklé ceny č. č. 490/18/21.

## **3. Vlastnické a evidenční údaje**

Vlastnické právo:

SJM Mašek Jiří a Mašková Petra, č. p. 100, 43801 Lipno

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 98 a pozemek parc. č. st. 125 v obci Lipno, okres Louny, katastrální území Lipno na listu vlastnictví č. 402.

## **4. Dokumentace a skutečnost**

Dokumentace neodpovídá skutečnému stavu– zakres obrysu budovy č.p. 98 v katastrální mapě neodpovídá skutečnému stavu.

Zpracovateli nebyla předložena dokumentace skutečného provedení rekonstrukcí domu č.p. 98.

*Jelikož rodinný dům č.p. 129 a č.p. 98 tvoří funkční celek, pro potřeby ocenění je soubor budov a pozemků rozdělen dle katastrálních map na základě předpokládaného možného využití nemovitosti.*

## **5. Celkový popis nemovitosti**

### **Popis rodinného domu**

Oceňovaný rodinný dům je koncový řadový objekt. Stavba má 1 nadzemní podlaží. Dům je částečně podsklepený. V objektu není půda a má vybudované podkroví.

Základy má betonové neizolované a objekt je smíšené konstrukce. Tloušťka obvodové konstrukce činí 60 cm. Stropy jsou dřevěné trámové, střecha je sedlová, krytinu tvoří pálená taška a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou štukové a plášť je zateplen polystyrenem.

Objekt je po celkové rekonstrukci (obnova prvků krátkodobé životnosti, dílčí výměna prvků dlouhodobé životnosti) prováděné v letech 2013-2015.

Objekt byl postaven odhadem v roce 1925.

Vady rodinného domu:

rozvody: bez vad

vybavení: bez vad

okna: bez vad

podlahy: bez vad

střecha: bez vad

zdivo: bez vad

Stav objektu lze charakterizovat jako dobrý.

Dispozice rodinného domu je 4+kk.

1.PP		
Příslušenství	Sklep	10,44 m <sup>2</sup>
Příslušenství	Sklep	3,70 m <sup>2</sup>
1.NP		
Ostatní prostory	Předsíň	4,70 m <sup>2</sup>
Ostatní prostory	Chodba	3,70 m <sup>2</sup>
Koupelna, WC	Koupelna s WC	7,15 m <sup>2</sup>
Pokoj	Obývací pokoj s kuchyňským koutem	31,10 m <sup>2</sup>
Pokoj	Pokoj	10,80 m <sup>2</sup>
Ostatní prostory	Místnost	11,90 m <sup>2</sup>
Podkroví		
Ostatní prostory	Chodba	7,60 m <sup>2</sup>
Koupelna, WC	WC	2,10 m <sup>2</sup>
Pokoj	Pokoj	16,05 m <sup>2</sup>
Pokoj	Pokoj	12,60 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha		107,70 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha vč. příslušenství		121,84 m <sup>2</sup>

Vnitřní omítky jsou štukové. Okna jsou plastová s dvojsklem. Příslušenství oken tvoří žaluzie. Obytné místnosti jsou orientované na severovýchod, jihovýchod, jihozápad. Kuchyňské vybavení plynový sporák, kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů. V koupelně se nachází sprchový kout, umyvadlo a na toaletě se nachází klasická toaleta. Interiérové dveře jsou dýhované plné, dýhované prosklené, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou plastové. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

koupelna, wc: keramická dlažba

chodba: keramická dlažba

kuchyně: laminátová plovoucí podlaha

ostatní: cementový potěr, keramická dlažba

místnosti: laminátová plovoucí podlaha

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn není zaveden. Vytápění zajišťuje kotel na tuhá paliva, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody zajišťuje bojler.

### **Popis pozemku a lokality**

Celková výměra pozemku činí 352 m<sup>2</sup>. Sklon pozemku je rovinatý. Trvalé porosty - okrasné dřeviny. Pozemek je částečně oplocen pletivem do ocelových sloupků. Na pozemku se dále nacházejí vedlejší stavby - stodola, dílny, pergola.

Dle územního plánu je pozemek parc.č. st. 125 regulován jako plochy bydlení individuální v rodinných domech vesnických. Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Rodinný dům je postaven na východním okraji obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V místě je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, soustava škol není v místě dostupná - je nutné dojíždět a nenachází se zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - tzn. nutnost dojíždět 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 docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

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

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

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Na pozemcích vážne zástavní právo smluvní, zákaz zatížení, rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Mašek Jiří, rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Mašková Petra, závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého, závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh a nesoulad se skutečným stavem ZDŘ-140/2022-533.

<b>Tabulkový popis</b>		
<b>Popis rodinného domu</b>	Typ rodinného domu	koncový řadový objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Podsklepení	částečné
	Dům byl postaven v roce	1925
	Rozsah rekonstrukce domu	Objekt je po celkové rekonstrukci (obnova prvků krátkodobé životnosti, dílčí výměna prvků dlouhodobé životnosti) prováděné v letech 2013-2015.
	Základy	betonové bez izolace
	Konstrukce	smíšená
	Tloušťka obvodové konstrukce	60 cm
	Stropy	dřevěné trámové
	Sřecha	sedlová
	Krytina sřechy	pálená taška
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	štukové
	Vnitřní omítky	štukové
	Vady domu	rozvody: bez vad vybavení: bez vad okna: bez vad podlahy: bez vad sřecha: bez vad zdívo: bez vad

<b>Popis vnitřních prostor</b>	Dispozice	4+kk
	Typ oken	plastová s dvojsklem
	Příslušenství oken	žaluzie
	Orientace oken obytných místností	severovýchod, jihovýchod, jihozápad
	Koupelna(y)	sprchový kout, umyvadlo
	Toaleta(y)	klasická toaleta

Vstupní dveře	plastové		
Typ zárubní	ocelové		
Vnitřní dveře	dýhované plné, dýhované prosklené		
Osvětlovací technika	lustry		
Popis místností a rozměry v m <sup>2</sup>	1.PP		
	Příslušenství	Sklep	10,44 m <sup>2</sup>
	Příslušenství	Sklep	3,70 m <sup>2</sup>
	1.NP		
	Ostatní prostory	Předsíň	4,70 m <sup>2</sup>
	Ostatní prostory	Chodba	3,70 m <sup>2</sup>
	Koupelna, WC	Koupelna s WC	7,15 m <sup>2</sup>
	Pokoj	Obývací pokoj s kuchyňským koutem	31,10 m <sup>2</sup>
	Pokoj	Pokoj	10,80 m <sup>2</sup>
	Ostatní prostory	Místnost	11,90 m <sup>2</sup>
	Podkroví		
	Ostatní prostory	Chodba	7,60 m <sup>2</sup>
	Koupelna, WC	WC	2,10 m <sup>2</sup>
	Pokoj	Pokoj	16,05 m <sup>2</sup>
	Pokoj	Pokoj	12,60 m <sup>2</sup>
	Podlahová plocha		107,70 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha vč. příslušenství		121,84 m <sup>2</sup>	
Elektrína	230V a 400V		
Vodovod	vodovod		
Svod splašek	veřejná kanalizace		
Plynovod	ne		
Řešení vytápění v domě	kotel na tuhá paliva		
Topná tělesa	závěsné radiátory		
Řešení ohřevu vody v domě	bojler		
Podlahy v domě	koupelna, wc: keramická dlažba chodba: keramická dlažba kuchyně: laminátová plovoucí podlaha ostatní: cementový potěr, keramická dlažba místnosti: laminátová plovoucí podlaha		
Popis stavu	dobrý		

Velikost pozemku	352 m <sup>2</sup>
------------------	--------------------

<b>Popis pozemku rodinného domu</b>	Trvalé porosty	okrasné dřeviny
	Vedlejší stavby	stodola, dílny, pergola
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	Pletivo do ocelových sloupků
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

<b>Širší vztahy</b>	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	východní okraj obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu; v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět; v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního využití - nutnost dojíždět; nejdůležitější 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 docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku
Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu; dle informací přítomné osoby v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné	
<b>Věcná práva, jiné</b>	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	Na pozemcích vázne zástavní právo smluvní, zákaz zatížení, rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Mašek Jiří, rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Mašková Petra, závazek nemožnit zápis nového zást. práva namísto starého, závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh a nesoulad se skutečným stavem ZDŘ-140/2022-533.

## **6. Metoda ocenění**

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 07.05.2024 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 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. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

*V rámci vyhotovení znaleckého posudku objednavatel žádá o stanovení ceny obvyklé, nepožaduje stanovení ceny zjištěné, a to s ohledem na minimalizaci ceny za zpracování znaleckého posudku.*

## D. POSUDEK

### Ocenění tržním porovnáním - metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

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

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům Lipno č.p. 98, okres Louny

Lipno č.p. 98, okres Louny					
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Lipno č.p. 98, okres Louny	108 m <sup>2</sup>	dobrý	352 m <sup>2</sup>	stodola, dílny, částečně podsklepený
1	Touchovice č.p. 78, Hřivice, okres Louny	58 m <sup>2</sup>	dobrý	297 m <sup>2</sup>	stodola
2	Tuchořice č.p. 75, okres Louny	140 m <sup>2</sup>	dobrý	144 m <sup>2</sup>	
3	Tvršice č.p. 92, Staňkovice, okres Louny	72 m <sup>2</sup>	před rekonstrukcí	503 m <sup>2</sup>	částečně podsklepený, garáž, k domu přiléhá prostorná kotelná s uhelnou
4	Zeměchy č.p. 70, Jimlín, okres Louny	150 m <sup>2</sup>	před rekonstrukcí	923 m <sup>2</sup>	částečně podsklepený, hospodářská stavení a plechová garáž

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	35 344,83 Kč	1	35 344,83 Kč	1	1.05	0.85 <sup>1</sup>	0.98	0.95	0.8309175	42 537,11 Kč
2	13 714,29 Kč	1	13 714,29 Kč	1.05	1	0.85	0.95	0.9	0.7630875	17 972,11 Kč
3	23 611,11 Kč	1	23 611,11 Kč	0.95	1.02	0.85 <sup>2</sup>	1.03	1	0.8483595	27 831,49 Kč
4	18 000,00 Kč	1	18 000,00 Kč	1.05	0.98	0.9	1.11	1	1.027971	17 510,22 Kč
Celkem průměr										26 462,73 Kč
Minimum										17 510,22 Kč
Maximum										42 537,11 Kč
Směrodatná odchylka - s										11 726,00 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										14 736,73 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										38 188,73 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										
Komentáře:										
<sup>1</sup> [K3; č.1] srovnávaná nemovitost je výrazně horší										
<sup>2</sup> [K3; č.3] srovnávaná nemovitost je výrazně horší										

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách. K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikost objektu. K3 diferencuje případné rozdíly ve stavebně technickém stavu objektu, v kvalitě vnitřních součástí a vybavení objektu, interiérů, možnosti připojení na inženýrské sítě. K4 diferencuje rozdíly ve velikosti pozemku. K5 zohledňuje rozsah a provedení vedlejších staveb, ostatních venkovních úprav a porostů.

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

26 462,73 Kč/m<sup>2</sup>

\* 108 m<sup>2</sup>

= 2 857 975 Kč

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**2 858 000 Kč**

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

### **Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů**

2 858 000 Kč

Přímé srovnání nemohlo být provedeno, z toho důvodu je bezpředmětné zdůvodňovat potenciální rozdíly ve vypočtených cenách.

## **F. ZÁVĚR**

### **Znalecký úkol - odborná otázka:**

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 98 a pozemku parc. č. st. 125 v obci Lipno, okres Louny, katastrální území Lipno na listu vlastnictví č. 402.

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

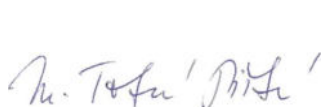
2 860 000 Kč

Slovy: dvamilionyosmsetšedesáttisíc korun českých

## Vypracoval:

XP invest, s. r. o., znalecká kancelář v oboru Ekonomika, ceny a odhady, nemovitosti, Ing.  
Markéta Tobiřková Piřtorová, MBA, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
IČO: 28462572  
Tel.: +420737858334  
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 04.06.2024



.....  
Ing. Markéta T. Piřtorová, MBA



.....  
Martin Málek



.....  
Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

Prohlašujeme, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsme podjati k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

## G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 038103/2024.

## **H. SEZNAM PŘÍLOH**

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


# I. PŘÍLOHY

## Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 10.04.2024 00:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSUL 69 INS 5066 / 2024 pro Indra - Šebesta,  
v.o.s.

Okres: CZ0424 Louny Obec: 566403 Lipno  
Kat.území: 684295 Lipno List vlastnictví: 402  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM Mašek Jiří a Mašková Petra, č.p. 100, 43801 Lipno		
SJM = společné jmění manželů		

### B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 125	352	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Lipno, č.p. 98, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 125				
St. 126/1	257	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Lipno, č.p. 100, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 126/1				
St. 153/1	113	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Lipno, č.p. 129, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 153/1				
St. 153/2	9	zastavěná plocha a nádvoří	společný dvůr	
St. 153/3	18	zastavěná plocha a nádvoří	společný dvůr	
672/8	1028	zahrada		zemědělský půdní fond
672/9	32	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

Typ vztahu

#### o Zástavní právo smluvní

k zajištění veškerých existujících, budoucích, podmíněných i nepodmíněných peněžitých dluhů vzniklých, nebo které vzniknou ode dne uzavření zástavní smlouvy do 2.10.2053, až do celkové výše 2.220.000,- Kč

Oprávnění pro

ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150,  
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Parcela: St. 125, Parcela: St. 126/1, Parcela: St. 153/1, Parcela: St. 153/2,  
Parcela: St. 153/3, Parcela: 672/8, Parcela: 672/9

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení 1192124401/1 ze dne 08.10.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.10.2018 15:31:00. Zápis proveden dne 30.10.2018; uloženo na prac. Žatec

V-3310/2018-533

Pořadí k 08.10.2018 15:31





### Informace o řízení

Číslo řízení:	ZDŘ-140/2022
Pracoviště:	<a href="#">Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec</a>

Řízení se týká nemovitostí v k.ú. Lipno (684295)

### Účastníci řízení

Jméno	Typ
Mašek Jiří	Oprávněný
Mašková Petra	Oprávněný

### Nesoulady

Popis	Typ	Označení nemovitosti
Nesoulad zobrazení obvodu budovy se skutečným stavem	Pozemek p. č.	<a href="#">st. 125 Lipno</a>
Nesoulad zobrazení obvodu budovy se skutečným stavem	Pozemek p. č.	<a href="#">st. 126/1 Lipno</a>
Nesoulad zobrazení obvodu budovy se skutečným stavem	Pozemek p. č.	<a href="#">st. 153/3 Lipno</a>
Nesoulad zobrazení obvodu budovy se skutečným stavem	Pozemek p. č.	<a href="#">st. 153/2 Lipno</a>
Nesoulad zobrazení obvodu budovy se skutečným stavem	Pozemek p. č.	<a href="#">st. 153/1 Lipno</a>

Podrobnější informace o průběhu řízení Vám **sdělí pouze** [Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec](#). Uživatelská podpora těmito informacemi nedisponuje.



## Ortofoto mapa



## Výřez z územního plánu



			PLOCHA BYDLENÍ individuální v rodinných domech - vesnické
			

ZO PLOCHA ZELENĚ - zeleň ochranná a izolační

- definována na základě potřeby vymezit v sídlech řešeného území plochy s vysokým podílem zeleně, vodních ploch a toků v zastavěném území a zastavitelných plochách; přírodní a uměle založenou zeleň; plochy vyhrazené zeleně, nezahrnuté do ploch občanské vybavenosti, historických zahrad, apod., což umožňuje krajským úřadem požadovaný datový model pro zpracování ÚPD na území Ústeckého kraje (JEV\_ID 106720) a odstraňuje nedostatek vyhlášky č.501/2006 Sb., která tento typ plochy taxativně neuvádí.

## Výřez z povodňové mapy

Povodňový informační systém

Obec (ČSÚ)

Obec: Lipno  
Kód obce: 566403  
Pověřená obec: Žatec

Kód pověřené obce: 42161  
ORP: Žatec  
Okres: Louny

ID LAU 1 (okres): CZ0424  
Kraj: Ústecký kraj  
Kód kraje: CZ042

Legenda

- Ráční síť (bezejmenné toky)
- Aktivní zóny Q100
- Záplová území Q5
- Záplová území Q20
- Záplová území Q100
- Záplová území Q500
- Historické povodně
- Suché nádrže (poldry)
- Vodní nádrže
- ISVS - Voda
- Správní členění

50 m 1 : 1.890

S-3TSK / Krovak East North  
X=791.255;131 Y=1.012.653,990  
WGS 84  
X:459°17'46.3242"N Y:13°41'22.3729"E

Powered by hydrossoft vefesalvin © 2024 CÚZK

## Fotodokumentace předmětu ocenění











## Srovnávané nemovitosti

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace

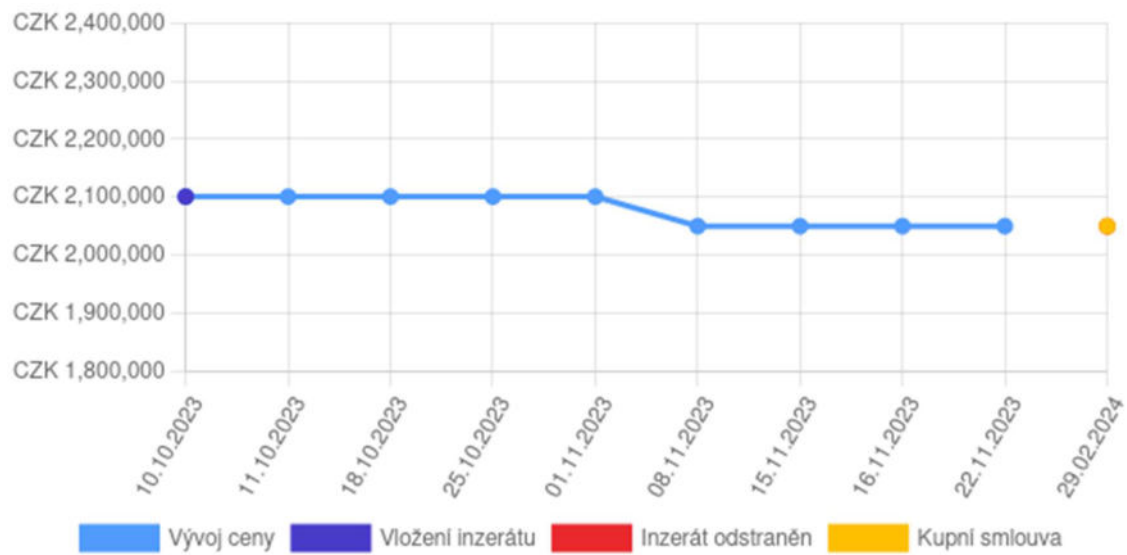


Rodinný dům, 58 m<sup>2</sup>, Touchovice č.p. 78, Hřivice, okres Louny

Celková cena: 2 050 000 Kč

Lokalita: Touchovice č.p. 78, Hřivice, okres Louny

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



### 3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

<b>Lokalita</b>	Touchovice č.p. 78, Hřivice, okres Louny	<b>Cena dle KS</b>	2 050 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	29.02.2024	<b>Číslo řízení</b>	V-614/2024-507
<b>Vlastnictví</b>	Osobní	<b>Konstrukce</b>	Cihlová
<b>Plocha pozemku</b>	297 m <sup>2</sup>	<b>Stav</b>	Dobrý
<b>Elektřina</b>	230V	<b>Podlahová plocha</b>	58 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha</b>	58 m <sup>2</sup>	<b>Dispozice</b>	2+kk
<b>Poloha nemovitosti</b>	Centrum obce	<b>Kanalizace</b>	Jímka, Septik
<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	1	<b>Plyn</b>	Ne
<b>Voda</b>	Vodovod		

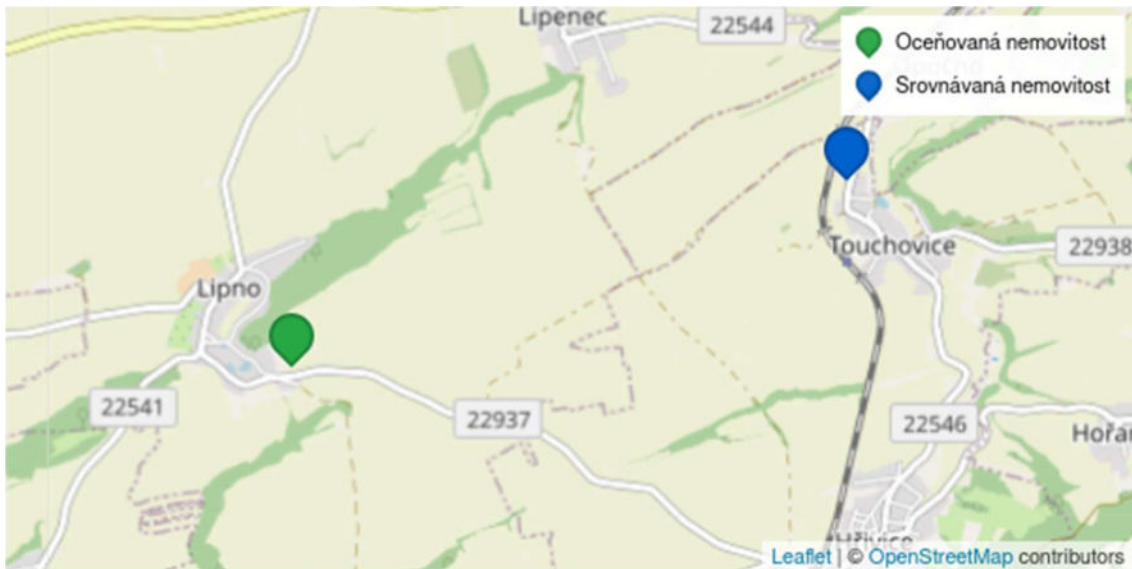
Tento rodinný dům v současnosti řešený jako 2+kk o podlahové ploše 58 m<sup>2</sup> se nachází v klidné obci Touchovice, pouhých několik kilometrů od města Louny. Z celkové plochy pozemku 297 m<sup>2</sup>, připadá 155 m<sup>2</sup> na útulnou zahradu, díky čemu budete mít dostatek prostoru pro relaxaci. V minulé dekádě byla v domě provedena částečná rekonstrukce a je možné jej obývat ihned po koupi. Dům je napojen na elektřinu a vodovod. Odpad je sveden do septiku a kanalizaci naleznete na hranici pozemku. Vytápění domu krbovými kamny, ohřev vody je zajištěn bojlerem. Máte-li vizi vlastního domova, nabízí se možnost rekonstrukce půdy nebo stodoly a vybudujete si několik místností navíc. Díky tomu je tato nabídka výjimečnou příležitostí pro ty, kteří hledají klidné bydlení s možností vlastních úprav a vylepšení. V okolí najdete malebné krajiny, krásné centrum města Louny a mnoho možností pro rekreační aktivity.

### 4. Fotodokumentace





## 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace

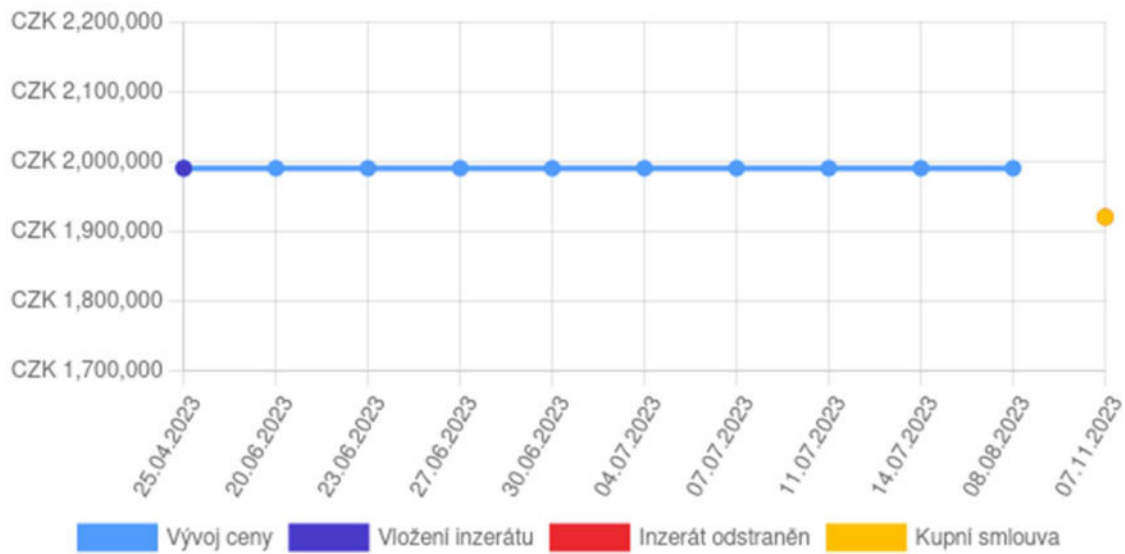


Rodinný dům, 140 m<sup>2</sup>, Tuchořice č.p. 75, okres Louny

Celková cena: 1 920 000 Kč

Lokalita: Tuchořice č.p. 75, okres Louny

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



## 3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

<b>Lokalita</b>	Tuchořice č.p. 75, okres Louny	<b>Cena dle KS</b>	1 920 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	07.11.2023	<b>Číslo řízení</b>	V-3127/2023-533
<b>Vlastnictví</b>	Osobní	<b>Konstrukce</b>	Smíšená
<b>Plocha pozemku</b>	144 m <sup>2</sup>	<b>Stav</b>	Dobrý
<b>Typ objektu</b>	Patrový	<b>Elektřina</b>	230V
<b>Vytápění</b>	Ústřední vytápění	<b>Podlahová plocha</b>	140 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha</b>	140 m <sup>2</sup>	<b>Poloha nemovitosti</b>	Klidná část obce
<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace	<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	2
<b>Voda</b>	Vodovod		

Nabízíme k prodeji řadový, částečně zrekonstruovaný rodinný dům s pozemkem o celkové výměře 35 m<sup>2</sup> v obci Tuchořice, který se nachází ve venkovském prostředí nedaleko města Loun a zároveň poblíž města Žatec. Dispozice domu zahrnuje čtyři pokoje, poskytující dostatek prostoru pro pohodlné bydlení. V přízemí se nachází kuchyň s kuchyňskou linkou a obývací pokoj. Součástí přízemí je dále technické zázemí (kotelna s automatickým kotlem na tuhá paliva, uhelna a bojler na ohřev teplé vody). Po dřevěných schodech se dostaneme do prvního patra, kde se nachází tři pokoje, koupelna s WC. Nemovitost má rozsáhlé půdní prostory, které jsou rovněž vhodné k rozšíření bydlení. K domu náleží malá zahrádka. Příjezd k nemovitosti po obecní asfaltové komunikaci. Parkování je možné přímo před domem. Dům je vhodný pro rodiny nebo jednotlivce, kteří si cení klidného a příjemného venkovského prostředí s dobrou dostupností do okolních měst a obcí. V obci Tuchořice se nachází základní občanská vybavenost, včetně obchodu, školy, školky, zdravotnickou péči zajišťují lékaři v Žatci a v Lounech. Obec je obklopena krajinou plnou přírodních krás. V okolí se nachází řada cyklostezek a turistických tras, které lákají k procházkám a výletům do okolní přírody. Pokud hledáte rodinný dům v klidné lokalitě s možností vlastního pozemku, tento dům v obci Tuchořice může být skvělou volbou. Koupí domu je možné financovat hypotečním úvěrem, který můžeme vyřídit společně. Více informací na osobní prohlídce, kterou doporučujeme. ID zakázky: 49391 více



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace

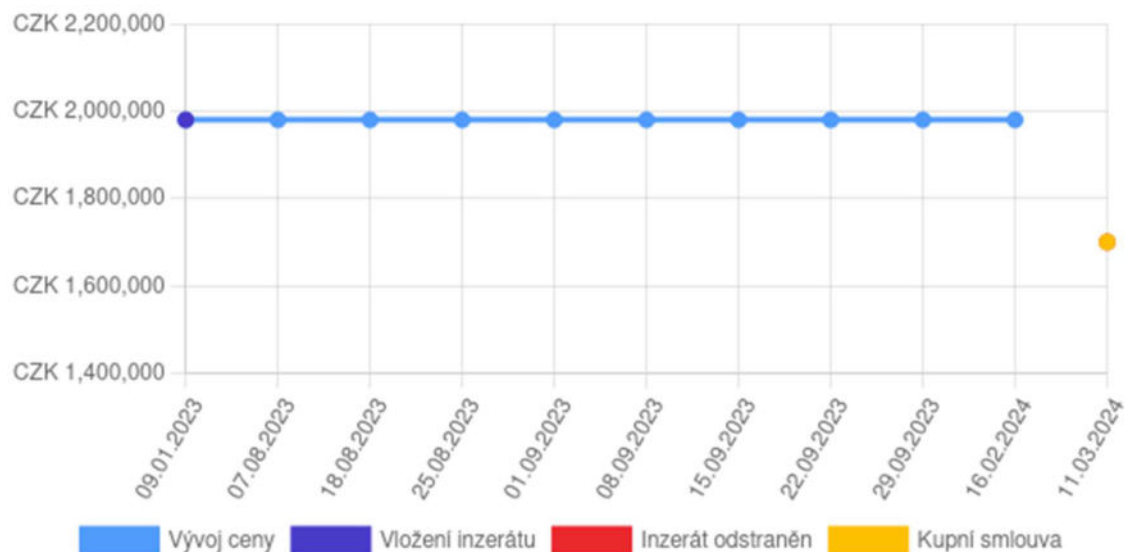


Rodinný dům, 72 m<sup>2</sup>, Tvršice č.p. 92, Staňkovice, okres Louny

Celková cena: 1 700 000 Kč

Lokalita: Tvršice č.p. 92, Staňkovice, okres Louny

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



### 3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Tvršice č.p. 92, Staňkovice, okres Louny	Cena dle KS	1 700 000 Kč
Právní účinky ke dni	11.03.2024	Číslo řízení	V-707/2024-533
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	503 m <sup>2</sup>	Stav	Před rekonstrukcí
Elektřina	230V	Vytápění	Kotel na tuhá paliva, Ústřední vytápění
Podlahová plocha	72 m <sup>2</sup>	Užitná plocha	72 m <sup>2</sup>
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Kanalizace	Septik, Jímka

**Počet nadzemních  
podlaží domu** 1

**Voda**

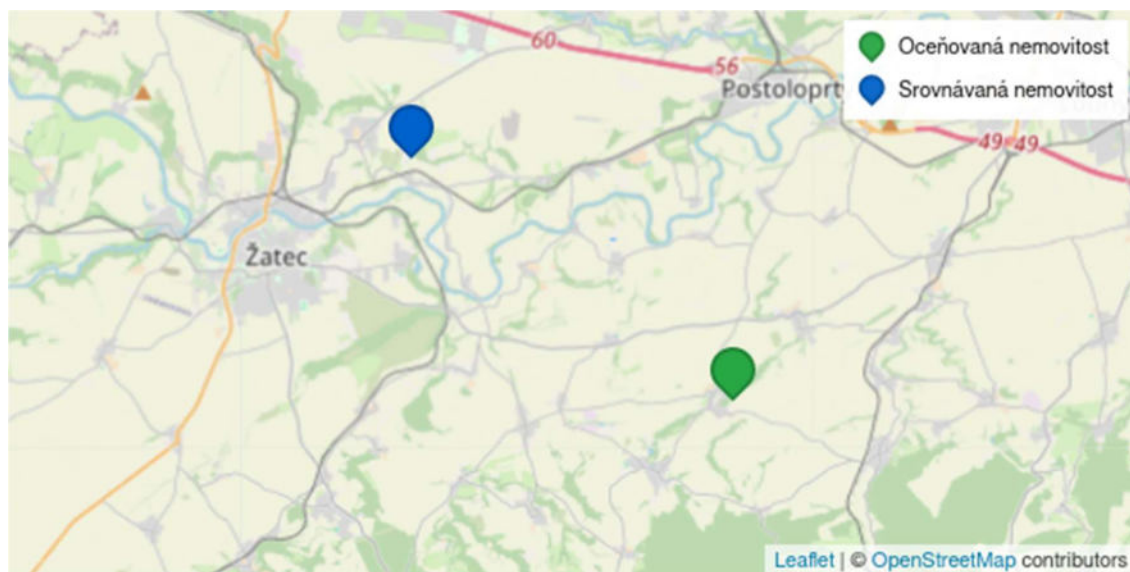
Vodovod, Místní zdroj

Upozornění: Tato nabídka je rezervována konkrétním zájemcem a v rezervační lhůtě není k dispozici. Nabízíme ke koupi cihlový domek z 30. let minulého století v obci Tvršice, 6 km od Žatce a 7 km od nájezdu č.60 na D7 u TRIANGLE. Dům je napojen na obecní vodovodní řad. V obci není zatím kanalizační síť a odpadní voda je svedena do jímky na vlastním pozemku. Dispozice domku je 2+1 s užitnou plochou 72 m<sup>2</sup> a sklepem o 14 m<sup>2</sup>. K domu přiléhá prostorná kotelna s uhelnou. Na půdě o rozloze 65 m<sup>2</sup>, lze vybudovat další obytné místnosti i sociální zařízení. Dům potřebuje dokončení rekonstrukce, jsou pouze vyměněna okna za plastová, výměna krovů proběhla cca před 15 lety a zdívo je izolováno proti vlhkosti podříznutím. U schodiště na půdu je vchod na prostornou terasu (23 m<sup>2</sup>), která nabízí možnost odpočinkového posezení v naprostém soukromí nebo dostavbu další místnosti. K domu náleží ještě zahrada s vlastní studnou. Celková plocha pozemků činí 503 m<sup>2</sup>. Kompletní síť obchodů, zdravotnictví a kulturních vyžití poskytuje nedaleké okresní město Žatec. 300 m od kraje obce je volně přístupný vydatný pramen železité kyselky a k řece Ohři pěšky cesta netrvá déle než 5 minut, což ocení rybáři a milovníci vodních sportů. Žatecko je oblíbeno cykloturisty a návštěvníky historických objektů. Jedná se o velmi tichou a klidnou část obce s příjemnými susedskými vztahy. Při rychlém jednání je možná sleva z inzerované ceny.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

### 1. Identifikace

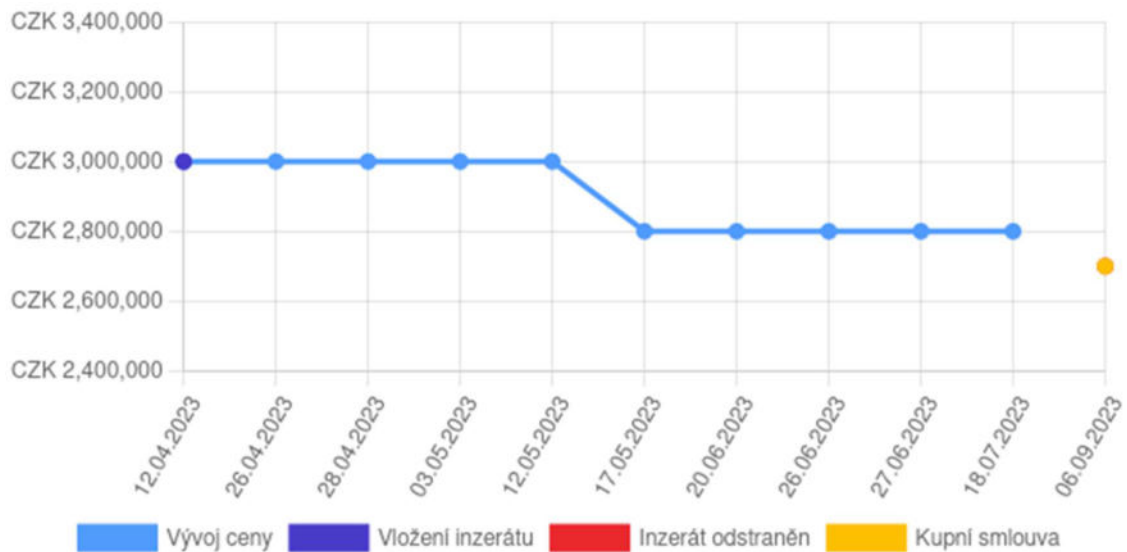


Rodinný dům, 150 m<sup>2</sup>, Zeměchy č.p. 70, Jimlín, okres Louny

Celková cena: 2 700 000 Kč

Lokalita: Zeměchy č.p. 70, Jimlín, okres Louny

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



### 3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

<b>Lokalita</b>	Zeměchy č.p. 70, Jimlín, okres Louny	<b>Cena dle KS</b>	2 700 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	06.09.2023	<b>Číslo řízení</b>	V-2466/2023-507
<b>Vlastnictví</b>	Jiné	<b>Konstrukce</b>	Kamenná
<b>Plocha pozemku</b>	923 m <sup>2</sup>	<b>Stav</b>	Před rekonstrukcí
<b>Typ objektu</b>	Patrový	<b>Elektrína</b>	230V a 400V, 230V
<b>Vytápění</b>	Ústřední vytápění	<b>Zastavěná plocha</b>	100 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha</b>	150 m <sup>2</sup>	<b>Poloha nemovitosti</b>	Centrum obce
<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace, Septik	<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	1
<b>Plyn</b>	Plynovod	<b>Voda</b>	Vodovod, Připojení ke studni

Rodinný dům č.p. 70 v obci Zeměchy u Loun. Pozemek o celkové výměře 923 m<sup>2</sup> leží na dvou parcelách stavební č. 78 (583 m<sup>2</sup>) a pozemková č. 80/3 (340 m<sup>2</sup>). Součástí pozemku je samotná stavba rodinného domu, hospodářská stavení a plechová garáž. Dům má tři místnosti v přízemí, tři v patře + další prostory (chodby, schodiště, špaiz, pavlač, půda.) Obytná plocha 150 m<sup>2</sup>. Lze rozšířit o podkroví, které by šlo realizovat. Sklep 50 % rozlohy domu. Na pozemku je vlastní studna s vodou, ale i vodovod, kanalizační a nově i plynová přípojka. Dům celkově není ve špatném stavu, ale pro standardy 21. století budou nutné nějaké ty opravy a úpravy. Venkovní prostory a pomocné stavby vzhledem k rozloze nabízí různé možnosti využití. V obci samotné naleznete vše potřebné včetně školy a školky. Od Loun 5 min, od Prahy 50 min. Jedná se o soukromí prodej. O realitní složby v tuto chvíli nemáme zájem. Kontakt, prosím, výhradně prostřednictvím formuláře pod inzerátem.

### 4. Fotodokumentace





## 5. Mapové zobrazení

