

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 012414/2025

Zadavatel znaleckého posudku: Okresní soud v Chomutově
Mgr. Marta Bláhová, notářka
Revoluční 25, 430 01 Chomutov

Číslo jednací: 35 D 697/2017-796

Účel znaleckého posudku: Ocenění nemovitých věcí pro účely pozůstalostního řízení po Jaroslavu Štíbrovi

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

Adresa předmětu ocenění: Deštnice č.p. 78, okres Louny

**Sběr podkladů pro ocenění
proveden při místním šetření dne:** 13.02.2025

Zpracováno ke dni: 13.02.2025

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

Znalecký posudek obsahuje 18 stran textu včetně titulního listu a 11 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 01.03.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Usnesením Okresního soudu v Chomutově ze dne 21.01.2025, č.j. 35 D 697/2017-796, byl prostřednictvím notářky Mgr. Marty Bláhové ustanoven znalec XP invest, s.r.o. k provedení znaleckého posudku, kterým bude určena obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 nemovitých věcí, a to pozemku parc. č. st. 90 jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 78, zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 83 pro katastrální území Deštnice, obec Deštnice, okres Louny, včetně příslušenství a součástí.

2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovitých věcí pro účely pozůstalostního řízení po Jaroslavu Štíbrovi, sp. zn. 35 D 697/2017.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

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

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

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

2. Výčet zdrojů

Zdroje pro vypracování posudku: snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří.

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

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům č.p. 78 (dále také jako "nemovitost")
Adresa předmětu ocenění: Deštnice č.p. 78, okres Louny
Kraj: Ústecký kraj
Okres: Louny
Obec: Deštnice
Katastrální území: Deštnice
Počet obyvatel: 227

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

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,60
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{279,00}$
Kč/m²

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 13.02.2025. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru ekonomika, ceny a odhady - nemovitosti. Místnímu šetření nebyl nikdo přítomen, notářka do nemovitostí přístup nemá a ani nebyl jinak přístup ze strany objednatele zajištěn. Na základě pokynu objednatele se posudek vyhotovuje bez přístupu na základě dostupných informací. Stavebně technický stav se dovozuje dle vizuálního posouzení stavby, výměra stavby se dovozuje dle plochy zastavěné a podlažnosti stavby.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Štíbr Jaroslav, 17. listopadu 4563, 43004 Chomutov – podíl 1/2

Štíbrová Libuše, 17. listopadu 4563, 43004 Chomutov - 1/2

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. st. 90 jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 78, zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 83 pro katastrální území Deštnice, obec Deštnice, okres Louny.

4. Dokumentace a skutečnost

Upozornění na katastrální a stavební nesoulady – obvod budovy neodpovídá stavu, který je zanesen v mapě katastru nemovitostí - v katastru nemovitostí je záznam o dalším řízení:

Informace o řízení

Číslo řízení:	ZDŘ-112/2021-533
Pracoviště:	Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec

Řízení se týká nemovitostí v k.ú. Deštnice (625892)

Účastníci řízení

Jméno	Typ
Štíbr Jaroslav	Oprávněný
Štíbrová Libuše	Oprávněný

Nesoulady

Popis	Typ	Označení nemovitosti
Nesoulad zobrazení obvodu budovy se skutečným stavem	Pozemek p. č.	st. 90 Deštnice

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu:

Jedná se o samostatně vystavěný dvoupodlažní rodinný dům se sedlovou střechou. Základy pravděpodobně kamenné, podsklepení se neuvažuje. Svislé nosné konstrukce pravděpodobně kamenné nebo smíšené, tloušťka obvodové konstrukce přibližně 50 cm. Stropy jsou pravděpodobně dřevěné trémové, střecha je sedlová, krytina je skládaná pravděpodobně z pálených tašek, klempířské prvky jsou plechové. Vnější omítky jsou vápenocementové a zateplení pláště není provedeno. Vnitřní omítky pravděpodobně vápenocementové. Okna jsou dřevěná jednoduchá nebo zdvojená. Další informace o objektu nebyly zjištěny. Podlahová plocha stavby se dle skutečně zastavěné plochy a podlažnosti stavby uvažuje do 130 m². Stáří stavby odhadem 100 a více let.

Napojení na inženýrské sítě, vytápění a ohřev TUV:

Napojení na inženýrské sítě se nepodařilo zjistit, předpokládá se, že je dům od všech sítí odpojen, jelikož je vizuálně delší dobu opuštěný.

Stavebně technický stav a vady rodinného domu:

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

Dům je zjevně delší dobu opuštěný, konstrukční prvky zcela dožité či poškozené. Je patrné praskání obvodového zdiva. Stavebně technický stav objektu lze charakterizovat jako špatný.

Popis pozemku, oplocení a trvalé porosty:

Celková výměra pozemku činí 221 m². Sklon pozemku je mírně svažité. Pozemek není oplocený. Trvalé porosty - náletové porosty nebo dožité porosty bez vlivu.

Vedlejší stavby, garáže, případně další venkovní úpravy:

Nejsou.

Širší vztahy:

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Rodinný dům je postaven na severovýchodním 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 pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se pobočka České pošty nenachází – nutnost dojezdu.

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

Je zde zastávka vlakových a autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku. Obec s nízkým indexem kriminality.

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

Na listu vlastnictví jsou zapsána tato omezení vlastnického práva:

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo soudcovské
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Na listu vlastnictví jsou uvedeny tyto jiné zápisy:

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nářízení exekuce - Štíbr Jaroslav
Nářízení exekuce - Štíbrová Libuše
Spojení exekucí ke společnému řízení
Zahájení exekuce - Štíbr Jaroslav
Zahájení exekuce - Štíbrová Libuše
Zapsáno do seznamu likvidační podstaty pozůstalosti
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Výše uvedené záznamy se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.

Tabulkový popis		
Popis objektu	Typ rodinného domu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	2
	Podsklepení	neuvažuje se
	Dům byl postaven v roce	odhadem stáří 100 a více let
	Základy	předpoklad kamenné nebo smíšené
	Konstrukce	předpoklad kamenné nebo smíšené
	Tloušťka obvodové konstrukce	cca do 50 cm
	Stropy	předpoklad dřevěné trámové
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	předpoklad skládaná ze střešních tašek
	Klempířské prvky	plechové
	Vnější omítky	vápenocementové
	Vnitřní omítky	předpoklad vápenocementové
Popis součástí, vybavení a dalších	Vady domu	podlahy: poškozený prvek okna: poškozený prvek střecha: poškozený prvek zdivo: poškozený prvek
	Dispozice	nezjištěno
	Typ oken	dřevěná jednoduchá
	Koupelna(y)	nezjištěno
	Toaleta(y)	nezjištěno

vlastností	Vstupní dveře	dřevěné
	Typ zárubní	nezjištěno
	Vnitřní dveře	nezjištěno
	Osvětlovací technika	nezjištěno
	Popis místností a rozměry v m ²	Podlahová plocha 130,00 m ²
	Elektrina	nezjištěno
	Vodovod	nezjištěno
	Svod splašek	nezjištěno
	Plynovod	nezjištěno
	Řešení vytápění v domě	nezjištěno
	Topná tělesa	nezjištěno
	Řešení ohřevu vody v domě	nezjištěno
	Podlahy v domě	nezjištěno
	Popis stavu	špatný
Popis pozemku	Velikost pozemku	221 m ²
	Trvalé porosty	náletové porosty nebo porosty bez vlivu
	Vedlejší stavby	nezjištěno
	Sklon pozemku	mírně svažité
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	severovýchodní okraj obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního využití; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdravích ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku

	Sousedé a kriminalita	obec s nízkým indexem kriminality
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	nebyla zjištěna
	Další informace	Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a jiné záznamy dle textu.

7. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 13.02.2025 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

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

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

D. POSUDEK

Ocenění cenou zjištěnou dle oceňovacího předpisu

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb., č. 36/2021 Sb., č. 284/2021 Sb., č. 126/2024 Sb., č. 265/2024 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb. a č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	IV	-0,02
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - prodej podílu	I	-0,01
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,629}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,970}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00

5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,020}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,642}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,989}$$

1. Oceňované nemovitosti

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,970}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,020}$

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,970 * 1,000 * 1,020 = \mathbf{0,989}$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	279,-	0,989		275,93	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 90	221	275,93	60 980,53
Stavební pozemek - celkem			221		60 980,53

1.2. Rodinný dům č.p. 78

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústecký kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	100 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	3 070,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Vrchní stavba:	13,50*7,00	=	94,50 m ²
----------------	------------	---	----------------------

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
Vrchní stavba:	94,50 m ²	6,00 m

Obestavěný prostor

Vrchní stavba:	(13,50*7,00)*(6,00)	=	567,00 m ³
Zstřešení:	(13,50*7,00)*3,00/2	=	141,75 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	708,75 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	94,50 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	94,50 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 1,00	

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ B
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: na bázi dřevní hmoty - nezateplené; zdivo smíšené nebo kamenné	I	-0,08
3. Tloušťka obvod. stěn: více jak 45 cm	III	0,03
4. Podlažnost: hodnota 1	I	0,00
5. Napojení na síť (přípojky): žádné nebo pouze přípojka elektrické energie	I	-0,10
6. Způsob vytápění stavby: lokální na tuhá paliva	I	-0,08

7. Zákl. příslušenství v RD: bez základního příslušenství nebo pouze suchý záchod, chemické WC	I	-0,10
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: minimálního rozsahu	II	-0,03
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: bez pozemku (nebo pouze zastavěné stavbou) nebo do 300 m ²	I	-0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav	IV	0,65

Koeficient pro stáří 100 let:

$$s = 1 - 0,005 * 100 = \mathbf{0,500}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,246}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,970}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,020}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 3\,070,- \text{ Kč/m}^3 * 0,246 = 755,22 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 708,75 \text{ m}^3 * 755,22 \text{ Kč/m}^3 * 0,970 * 1,020 = 529\,588,40 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 529 588,40 Kč

1.3. Porosty

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří Upř. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
			80 roků	3,00 ks
Listnaté stromy I	43 820,-	- 99 %	438,20	1 314,60
Součet:				1 314,60
Koeficient stanoviště K_z (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K_5 (příl. č. 20)			*	0,800
Minimální cena okrasných rostlin může činit nejméně 1,0 % z jejich základní ceny. Výsledná cena okrasných rostlin je proto stanovena po úpravě na tuto dolní hranici				
Celkem - okrasné rostliny [Kč]			=	1 314,60

Porosty = 1 314,60 Kč

Oceňované nemovitosti - rekapitulace

1.1. Pozemky: 60 980,53 Kč

Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Rodinný dům č.p. 78 529 588,40 Kč

1.3. Porosty		1 314,60 Kč
Stavby a porosty na pozemku - celkem	+	<u>530 903,- Kč</u>
Oceňované nemovitosti - cena zjištěná celkem	=	591 883,53 Kč
Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:		591 880,- Kč

Ocenění porovnávací metodou

Metoda přímého porovnání

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

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

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Soubor vybraných vzorků pro porovnání

Deštnice č.p. 78, okres Louny						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - vedlejší stavby a garáže
Oceňovaný objekt	Deštnice č.p. 78, okres Louny	130 m ²	špatný	221 m ²	neobyvatelný stav, nezjištěný stav připojení na síť, katastrální nesoulady	ne
1	Tvršice č.p. 92, Staňkovice, okres Louny	72 m ²	před rekonstrukcí	503 m ²	mírně lepší	ano
2	Nouzov č.p. 45, Senomaty, okres Rakovník	80 m ²	špatný	369 m ²	lepší	ano, s mírným vlivem
3	Letov č.p. 24, Podbořany, okres Louny	95 m ²	před rekonstrukcí	638 m ²	lepší	ano

Tabulka provedených korekcí

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K6 vedlejší stavby a garáže	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání	
1	1 700 000,00 Kč	1	1 700 000,00 Kč	1	0.88	1.1	1.25	1.1	1.05	1.39755	1 216 414,44 Kč	
2	1 350 000,00 Kč	1	1 350 000,00 Kč	1.03	0.9	1.07	1.18	1.15	1.02	1.3729146246	983 309,51 Kč	
3	1 499 900,00 Kč	1	1 499 900,00 Kč	1.02	0.93	1.2	1.29	1.2	1.05	1.850225328	810 658,02 Kč	
Celkem průměr												1 003 461,00 Kč
Minimum												810 658,02 Kč
Maximum												1 216 414,44 Kč
Směrodatná odchylka - s												203 627,40 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s												799 833,60 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s												1 207 088,40 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší												
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší												
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).												

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

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

Porovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

= 1 003 461 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1 003 000 Kč

E. REKAPITULACE

Výsledek dle oceňovacího předpisu: **591.880,- Kč**

Výsledek dle porovnávací metody: **1.003.000,- Kč**

O d ů v o d n ě n í :

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

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

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

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

Postup výpočtu hodnoty spoluvlastnického podílu:

Při případném zpeněžování spoluvlastnického podílu je třeba zohlednit nižší tržní atraktivitu v případě takového prodeje, a proto vypočtenou cenu spoluvlastnického podílu následně redukuje o 30 %.

$$1.003.000 * 1/2 = 501.500 - 20 \% = \underline{401.200 \text{ Kč}}$$

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Usnesením Okresního soudu v Chomutově ze dne 21.01.2025, č.j. 35 D 697/2017-796, byl prostřednictvím notářky Mgr. Marty Bláhové ustanoven znalec XP invest, s.r.o. k provedení znaleckého posudku, kterým bude určena obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 nemovitých věcí, a to pozemku parc. č. st. 90 jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 78, zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 83 pro katastrální území Deštnice, obec Deštnice, okres Louny, včetně příslušenství a součástí.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí se obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 oceňovaných nemovitých věcí v daném místě a čase určuje po zaokrouhlení částkou ve výši

400.000,- Kč

Slovy: Čtyřistatisíc Kč

V y p r a c o v a l :

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

V Praze, dne 01.03.2025

O s t a t n í ú d a j e :

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

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 012414/2025.

H. SEZNAM PŘÍLOH

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

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 90
Obec:	Deštnice [566128]
Katastrální území:	Deštnice [625892]
Číslo LV:	83
Výměra [m ²]:	221
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Deštnice [25895] ; č. p. 78; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 90
Stavební objekt:	č. p. 78
Adresní místa:	č. p. 78

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Štíbr Jaroslav, 17. listopadu 4563, 43004 Chomutov	1/2
Štíbrová Libuše, 17. listopadu 4563, 43004 Chomutov	1/2

Nesoulady

Popis	Řízení
Nesoulad zobrazení obvodu budovy se skutečným stavem	ZDR-112/2021-533

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo soudcovské
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

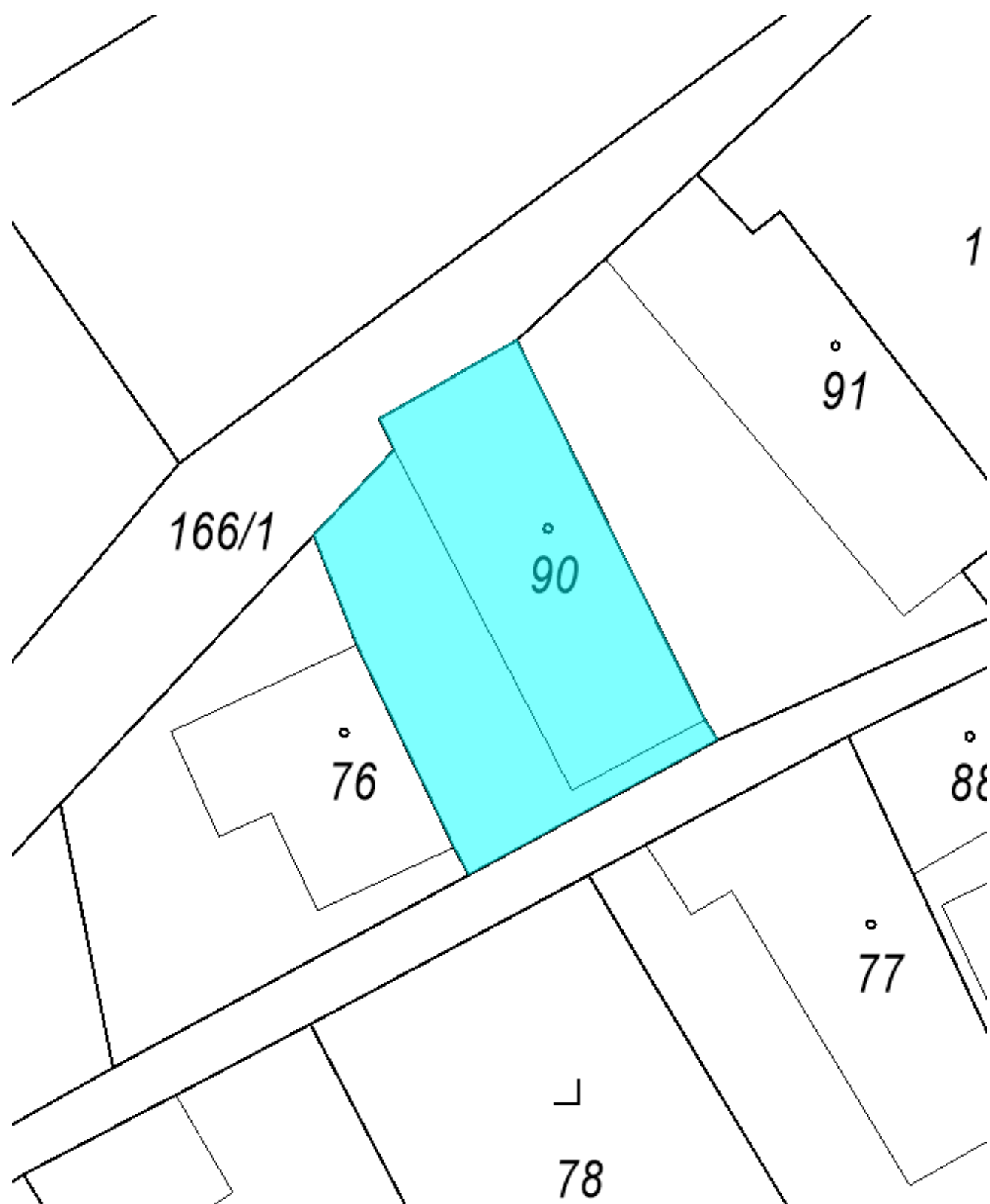
Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Štíbr Jaroslav
Nařízení exekuce - Štíbrová Libuše
Spojení exekucí ke společnému řízení
Zahájení exekuce - Štíbr Jaroslav
Zahájení exekuce - Štíbrová Libuše
Zapsáno do seznamu likvidační podstaty pozůstalosti
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

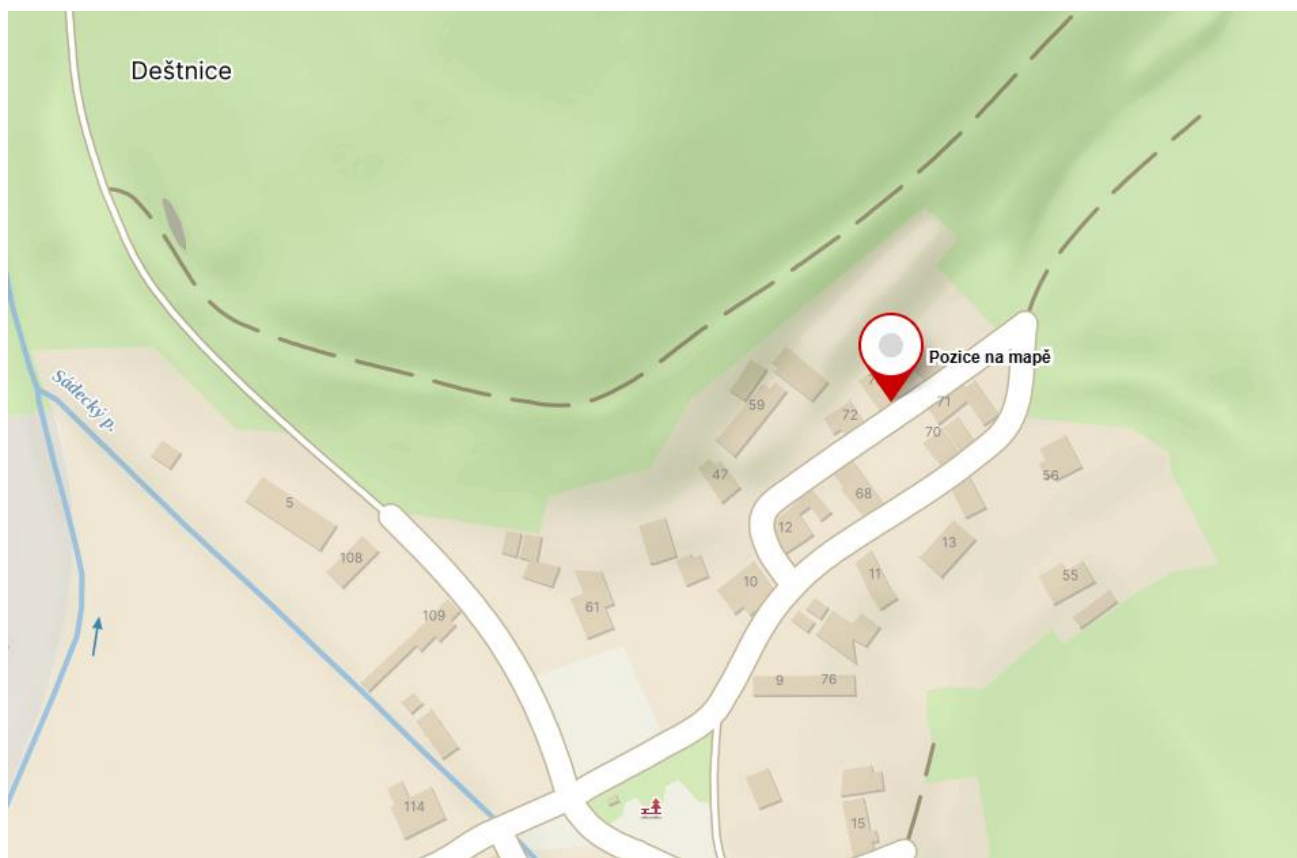
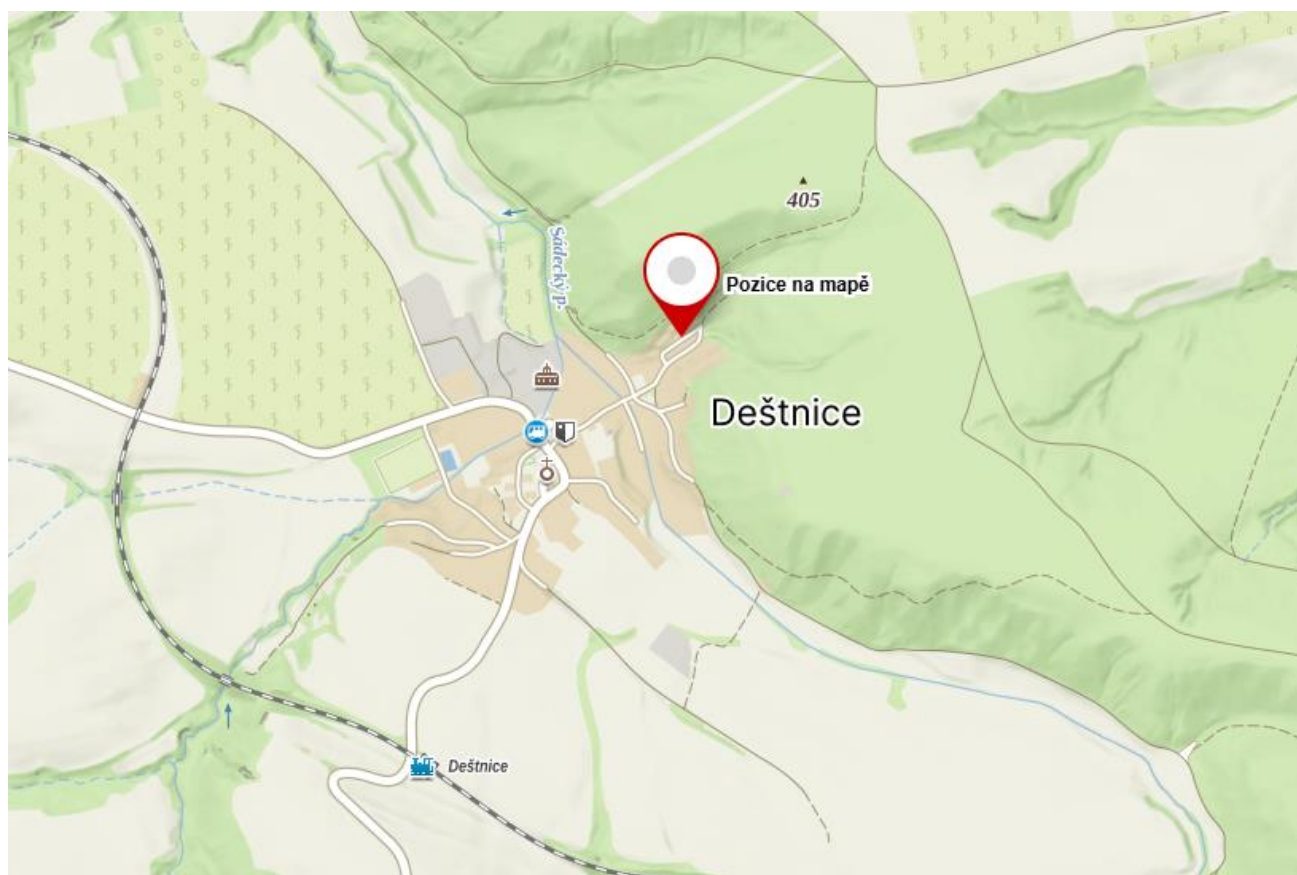
 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

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

Katastrální mapa



Situační mapa



Fotodokumentace předmětu ocenění



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (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	Voda	Vodovod, Místní zdroj
Kanalizace	Septik, Jímka	Vybaveno	Ne
Počet nadzemních podlaží domu	1	Elektřina	230V, 230V a 400V
Průkaz o energetické náročnosti budovy (PENB)	G - Mimořádně ne hospodárná	Stav	Před rekonstrukcí
Stav objektu	Po rekonstrukci	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	503 m ²	Užitná plocha	72 m ²
Podlahová plocha	72 m ²	Plocha zahrady	221 m ²
Vytápění	Kotel na tuhá paliva, Ústřední vytápění	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Dostupnost dopravy	Silnice, Vlák, Autobus		

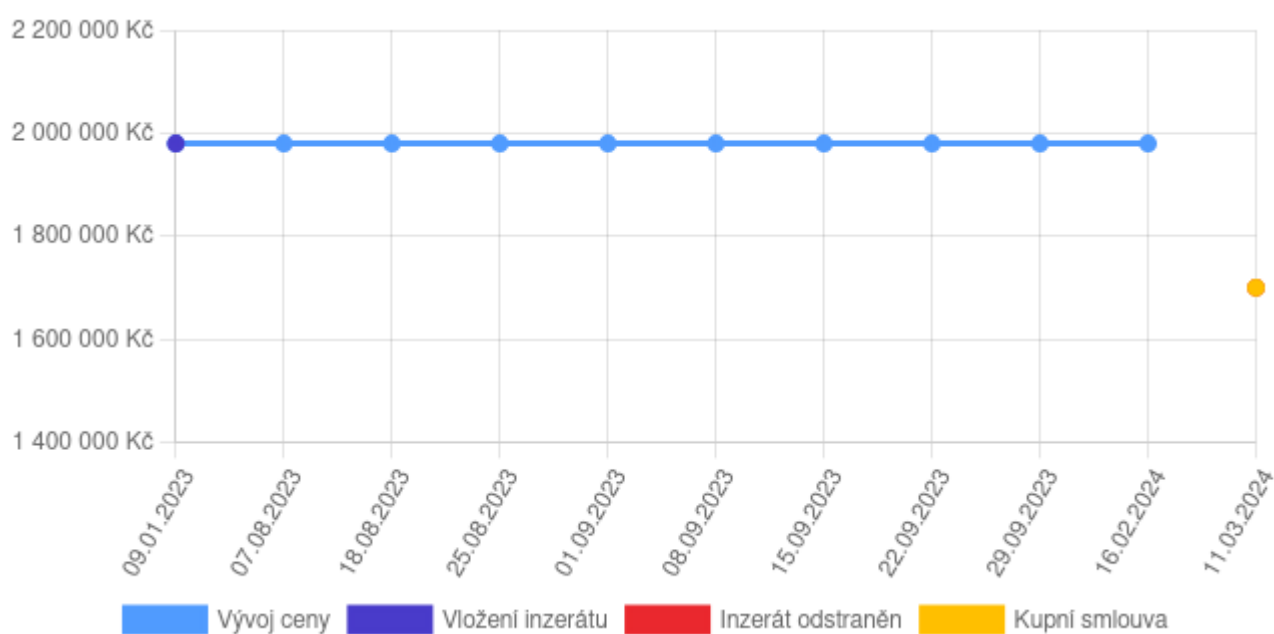
Upozornění: Tato nabídka je rezervována konkrétním zájemcem a v rezervační lhůtě není k dispozici. Nabízíme ke koupi cihlový domek z 30. let minulého století v obci Tvršice, 6 km od Žatce a 7 km od nájezdu č.60 na D7 u TRIANGLE. Dům je napojen na obecní vodovodní řad. V obci není zatím kanalizační síť a odpadní voda je svedena do jímky na vlastním pozemku. Dispozice domku je 2+1 s užitnou plochou 72 m² a sklepem o 14 m². K domu přiléhá prostorná kotelná s uhelnou. Na půdě o rozloze 65 m², 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 zdivo je izolováno proti vlhkosti podříznutím. U schodiště na půdu je vchod na prostornou terasu (23 m²), 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 m². 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 sousedskými vztahy. Při rychlém jednání je možná sleva z inzerované ceny.

2. Fotodokumentace

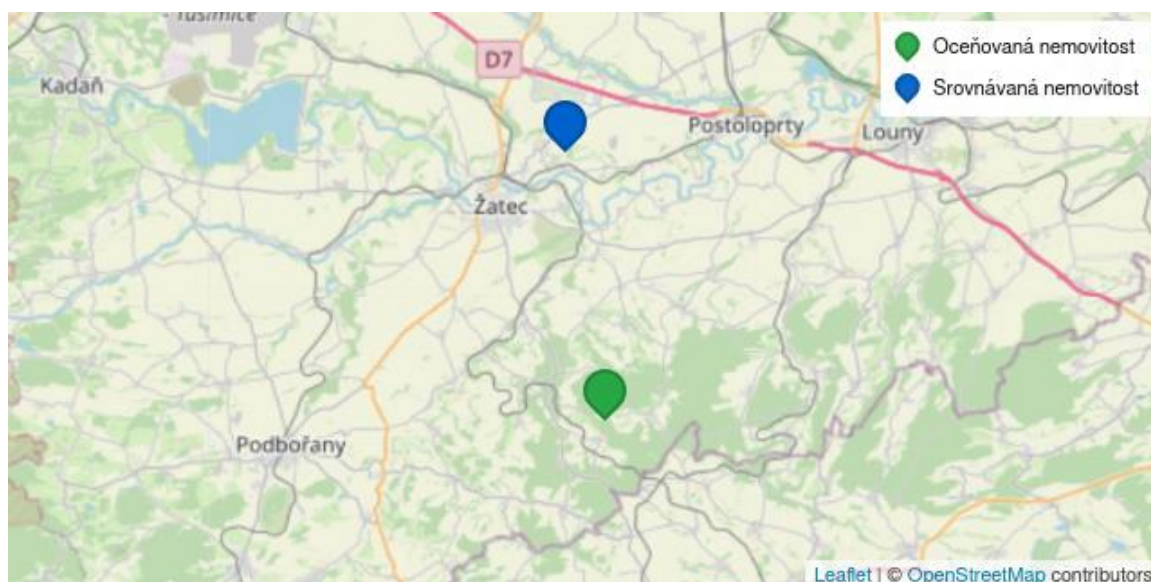




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

Lokalita	Nouzov č.p. 45, Senomaty, okres Rakovník	Cena dle KS	1 350 000 Kč
Právní účinky ke dni	02.05.2024	Číslo řízení	V-2059/2024-212
Poznámka k ceně	za nemovitost 2 800 Kč	Vlastnictví	Osobní
Voda	Vodovod	Kanalizace	Septik, Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží domu	2	Výtah	Ne
Elektřina	230V, 230V a 400V	Průkaz o energetické náročnosti budovy (PENB)	G - Mimořádně ne hospodárná
Stav	Špatný	Stav objektu	Špatný
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	369 m ²
Užitná plocha	80 m ²	Podlahová plocha	80 m ²
Plocha zahrady	240 m ²	Vytápění	Elektrokotel, Kotel na tuhá paliva
Podlaží bytu	1	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Příjezdová cesta	Asfaltová	Dostupnost dopravy	Vlak, Autobus, Dálnice
Typ objektu	Patrový		

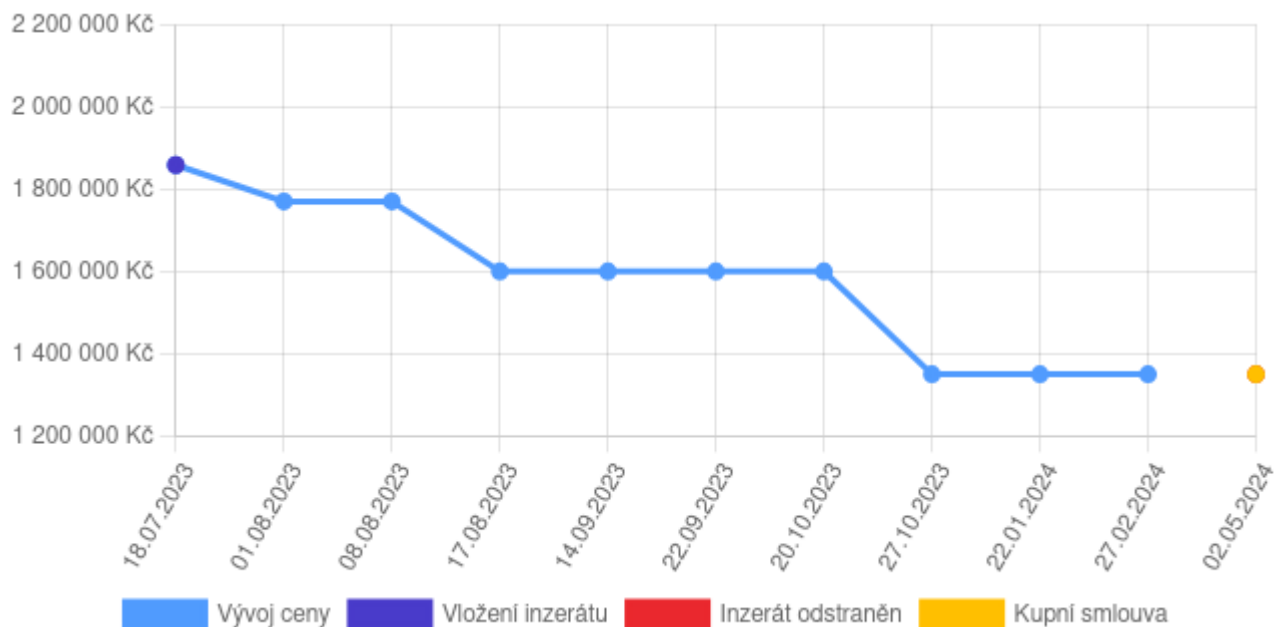
Prodáváme rodinný dům na malém pozemku v obci Nouzov - Senomaty u Rakovníka. Obec je na první pohled udržovaná a obyvatelům se snaží zpříjemnit žití jak výstavbou a renovací společného prostoru obce jako je dětské hřiště a dlážděné náměstíčko, tak i výstavbou vodovodu a kanalizace i do odlehlých částí. Dům je ke kompletní rekonstrukci. Pozemek na kterém dům stojí, je o celkové výměře 369m² a bez vjezdu pro auta. (vyznačeno na katastrální fotografii). Za domem je roklina, kterou je po jednání s obcí možno odkoupit a vytvořit si tak zahradu dle svých představ. (sousední majitel domu to již učinil) Dům je prodávám z insolvenčního řízení a to přímou cestou. Nebude vyhlášena dražba. V případě jakéhokoliv dotazu se na mne neváhejte obrátit.

2. Fotodokumentace

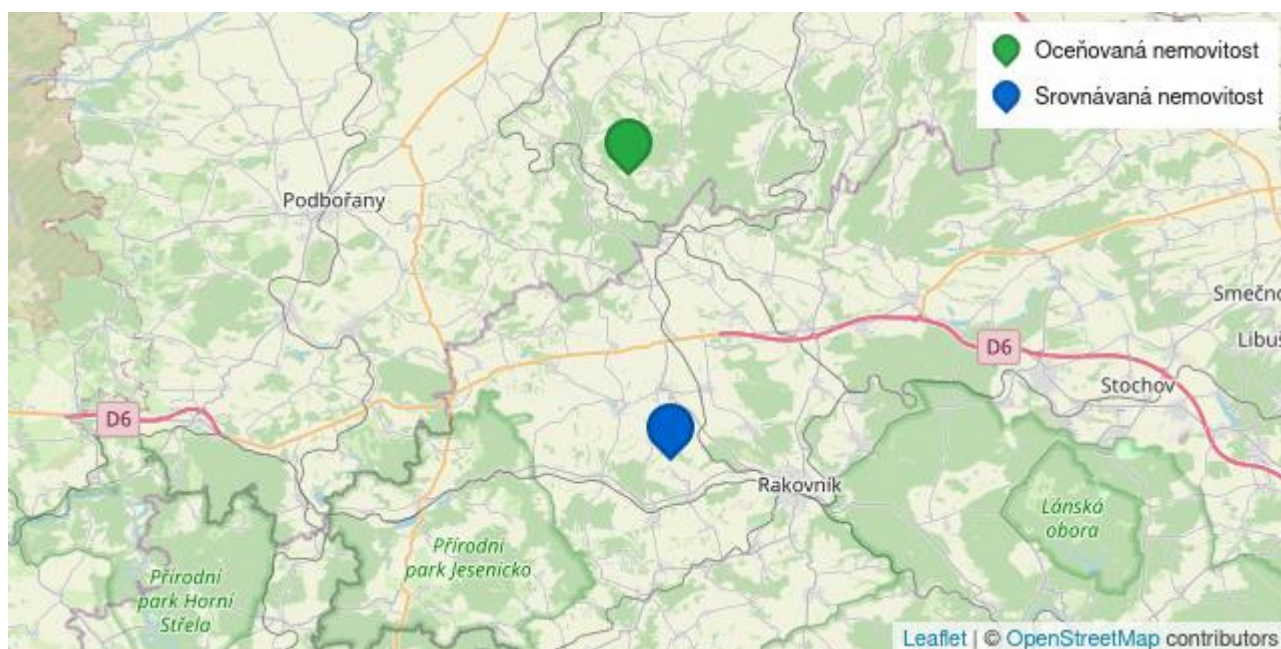




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



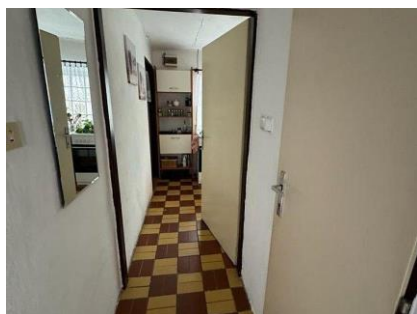
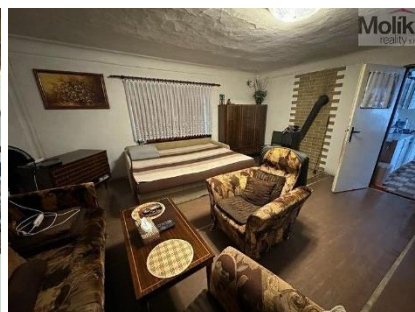
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

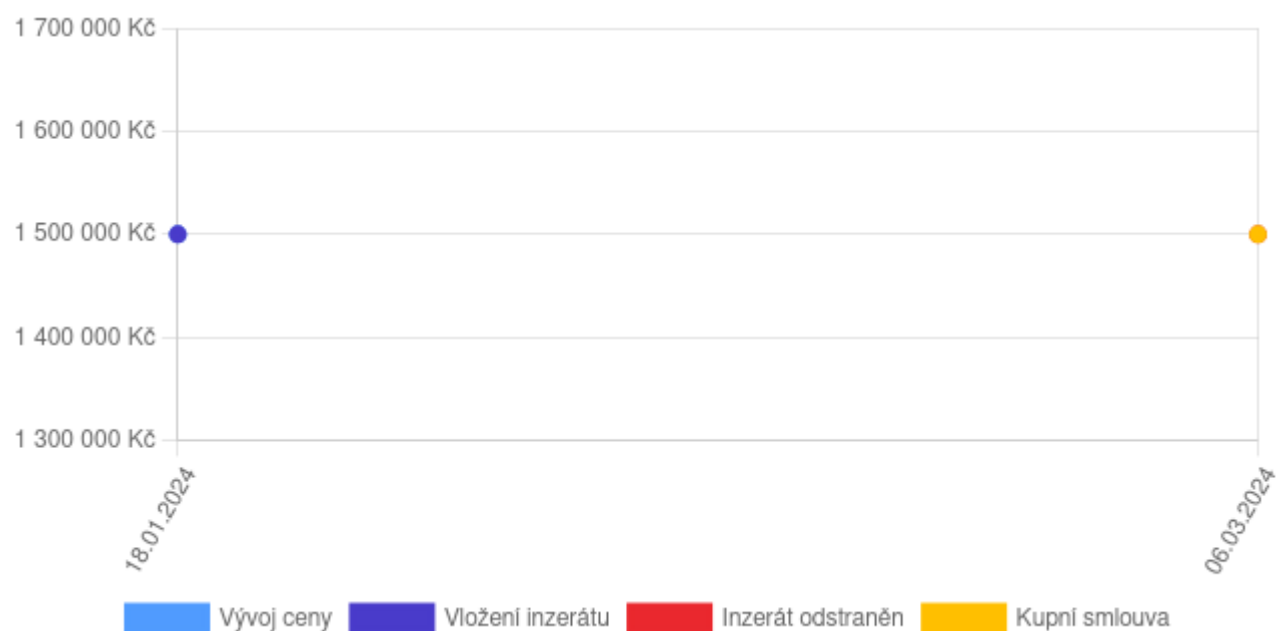
Lokalita	Letov č.p. 24, Podbořany, okres Louny	Cena dle KS	1 499 900 Kč
Právní účinky ke dni	06.03.2024	Číslo řízení	V-650/2024-533
Stav	Před rekonstrukcí	Stav objektu	Velmi dobrý
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	638 m ²
Užitná plocha	95 m ²	Podlahová plocha	95 m ²
Plocha zahrady	278 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Typ objektu	Patrový		

Nabízíme k prodeji částečně podsklepený rodinný dům o dispozici 2+1 s podkrovím a pozemkem o celkové výměře 638 m². Nemovitost je vytápěna kotlem na tuhá paliva (uhlí + dřevo). Na domě plastová okna, betonové podlahy, elektřina v mědi. V dolním patře se nachází obývací pokoj, kuchyň, ložnice, koupelna s toaletou a špajz. V horním patře podkroví, ve kterém možno vybudovat další místnosti. Součástí domu je letní kuchyň, dílna a dvě šupny. Pozemek je kompletně oplocený. Volné ihned. Seriózní jednání, možná dohoda. Jedná se o velice klidnou lokalitu. Možno financovat jinou nemovitostí na protiúčet (dům, byt, zahrada, garáž). Více informací u uvedeného makléře 7 dní v týdnu.

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

