

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 061810/2025

Zadavatel znaleckého posudku:	Okresní soud v Teplicích pozůstalost po Iloně Šimonové, zemřelé dne 13.11.2024 U soudu 1450, 415 01 Teplice
Číslo jednací:	36 D 1370/2024-221
Účel znaleckého posudku:	Ocenění nemovitých věcí pro účely pozůstalostního řízení po Iloně Šimonové
Obor, odvětví, specializace:	Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Želénky č.p. 65, Zabušany, okres Teplice
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	31.07.2025
Zpracováno ke dni:	31.07.2025
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 17 stran textu včetně titulního listu a 11 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 03.08.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Usnesením Okresního soudu v Teplicích ze dne 30.06.2025, č.j. 36 D 1370/2024-221, byl prostřednictvím pověřené soudní komisařky Mgr. Ing. Paparegové, notářky se sídlem v Teplicích, ustanoven znalec XP invest, s.r.o., znalecká kancelář, k podání znaleckého posudku, kterým bude určena obvyklá cena nemovitých věcí, a to stavby rodinného domu č.p. 65 na pozemku odlišného vlastníka parc. č. st. 76, stavba je zapsána v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 516 pro katastrální území Želénky, obec Zabrušany, okres Teplice.

2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovitých věcí pro účely pozůstalostního řízení po Iloně Šimonové, sp. zn. 36 D 1370/2024.

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, usnesení OS Teplice č.j. 35 D 1370/2024-221, 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. 65 (dále také jako "nemovitost")
Adresa předmětu ocenění:	Želénky č.p. 65, Zabrušany, okres Teplice
Kraj:	Ústecký kraj
Okres:	Teplice
Obec:	Zabrušany
Katastrální území:	Želénky
Počet obyvatel:	1160

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 31.07.2025. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru ekonomika, ceny a odhady – nemovitosti, Martin Svoboda. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - p. Šimon - syn zůstavitelky.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Šimonová Ilona, Želénky 111, 41771 Zabrušany.

Nemovitosti:

Stavba rodinného domu č.p. 65 na pozemku odlišného vlastníka parc. č. st. 76, stavba je zapsána v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 516 pro katastrální území Želénky, obec Zabrušany, okres Teplice.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla poskytnuta.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu:

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

Základy se předpokládají smíšené svislé konstrukce zděné klasickým způsobem z cihelného nebo smíšeného zdiva. Tloušťka obvodové konstrukce činí cca do 40 cm. Stropy jsou dřevěné trámové, střecha je sedlová, krytinu tvoří bobrovka a klempířské prvky jsou plechové. Vnější omítky jsou vápenocementové. Objekt byl postaven odhadem na začátku 20. století a ke dni ocenění je přibližně 120 let starý.

Vnitřní omítky jsou vápenné. Okna jsou dřevěná kastlová. Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů. V koupelně se nachází klasická vana, umyvadlo a na toaletě se nachází klasická toaleta. Interiérové dveře jsou náplňové prosklené, náplňové plné.

Dispozičně je dům řešen jako 2+1 +garáž (stodola)

1.NP		
Ostatní prostory	Zádveří	3,78 m ²
Ostatní prostory	Chodba	8,19 m ²
Ostatní prostory	Chodba	6,43 m ²
Pokoj	Obývací pokoj	23,80 m ²
Pokoj	Ložnice	26,45 m ²
Kuchyně	Kuchyně	17,84 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	11,78 m ²
Koupelna, WC	WC	1,98 m ²
Ostatní prostory	Chodba	4,58 m ²
Příslušenství	Garáž (nebytová část – stodola)	49,70 m ²
Podlahová plocha		104,83 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		154,53 m ²

Napojení na inženýrské sítě, vytápění a ohřev TUV:

Dům je odpojen od distribuce elektřiny. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Svod splašků je řešen do jímky na pozemku odlišného vlastníka (blíže nezjištěno). Zemní plyn není zaveden. Stavba není vytápěna, topná tělesa chybí.

Stavebně technický stav a vady rodinného domu:

rozvody: poškozený prvek

vybavení: poškozený prvek

podlahy: poškozený prvek

okna: poškozený prvek

střecha: poškozený prvek

zdivo: poškozený prvek, zastaralý prvek

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

Popis pozemku, oplocení a trvalé porosty:

Stavba je postavena na pozemku odlišného vlastníka (obec Zabušany) parc. č. st. 76 o výměře 212 m².

Vedlejší stavby, garáže, případně další venkovní úpravy:

Nejsou

Širší vztahy:

Přístup je bezproblémový přes obecní pozemky. Rodinný dům je postaven v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí obce a charakter okolí odpovídá řídce obydlené oblasti.

V hlavní obci je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola (pouze 1. st.), pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty.

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.

Zastávka MHD je v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti a parkovací možnosti jsou dobré přímo u objektu. Část obce s nízkým indexem kriminality.

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

Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a jiné zápisy, které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění (viz níže):

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Šimonová Ilona
Zapsáno do seznamu likvidační podstaty pozůstalosti

Tabulkový popis		
Popis objektu	Typ rodinného domu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Podsklepení	předpoklad - ne
	Dům byl postaven v roce	cca začátek 19. stol.
	Základy	předpoklad - smíšené
	Konstrukce	předpoklad - smíšená

	Tloušťka obvodové konstrukce	cca do 40 cm	
	Stropy	dřevěné trámové	
	Střecha	sedlová	
	Krytina střechy	bobrovka	
	Klempířské prvky	plechové	
	Vnější omítky	vápenocementové	
	Vnitřní omítky	vápenné	
	Vady domu	rozvody: poškozený prvek vybavení: poškozený prvek podlahy: poškozený prvek okna: poškozený prvek střecha: poškozený prvek zdívo: poškozený prvek, zastaralý prvek	
Popis součástí, vybavení a dalších vlastností	Dispozice	2+1	
	Typ oken	kastlová	
	Koupelna(y)	klasická vana, umyvadlo	
	Toaleta(y)	klasická toaleta	
	Vstupní dveře	dřevěné	
	Typ zárubní	ocelové	
	Vnitřní dveře	náplňové prosklené, náplňové plné	
	Osvětlovací technika	zářivky, lustry nebo chybí	
	Popis místností a rozměry v m ²	1.NP	
		Ostatní prostory	Zádveří 3,78 m ²
		Ostatní prostory	Chodba 8,19 m ²
		Ostatní prostory	Chodba 6,43 m ²
		Pokoj	Obývací pokoj 23,80 m ²
		Pokoj	Ložnice 26,45 m ²
		Kuchyně	Kuchyně 17,84 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna 11,78 m ²
		Koupelna, WC	WC 1,98 m ²
		Ostatní prostory	Chodba 4,58 m ²
		Příslušenství	Garáž (stodola) 49,70 m ²
		Podlahová plocha 104,83 m ²	
		Podlahová plocha vč. příslušenství 154,53 m ²	
	Elektřina	odpojeno od distribuce	
	Vodovod	vodovod	
	Svod splašek	předpoklad - jímka	

	Plynovod	ne
	Řešení vytápění v domě	chybí
	Topná tělesa	chybí
	Řešení ohřevu vody v domě	el. bojler – funkčnost nezjištěna
	Podlahy v domě	prkna, beton, kombinace
	Popis stavu	špatný
Popis pozemku	Velikost pozemku	bez pozemku
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Širší vztahy	Popis okolí	řídce obydlená oblast
	Poloha v obci	v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti; dobré parkovací možnosti přímo u objektu
	Sousedé a kriminalita	část obce s nízkým indexem kriminality
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	nebyla zjištěna
	Další informace	Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a jiné zápisy, které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění.

7. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 31.07.2025 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: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,05
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: 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: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,853}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,920}$$

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: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10

5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,05
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	-0,05
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,818}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,698}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,753}$$

1. Rodinný dům č.p. 65

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
Vrchní stavba	206,00	3,00 m
	206,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	Vrchní stavba	(206)*(3,00) = 618,00
Z	Zastřešení	(206*3,00)/2 = 309,00
Obestavěný prostor - celkem:		927,00 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	8,20	100	0,46	3,77
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					90,57
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9057

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	P	8,20	100,00	0,46	3,77	4,17	120	150	80,00	3,3360
2. Zdivo	S	21,20	100,00	1,00	21,20	23,41	120	150	80,00	18,7280
3. Stropy	S	7,90	100,00	1,00	7,90	8,73	120	150	80,00	6,9840
4. Střecha	S	7,30	100,00	1,00	7,30	8,07	120	120	100,00	8,0700
5. Krytina	S	3,40	100,00	1,00	3,40	3,75	120	120	100,00	3,7500
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100,00	1,00	0,90	0,99	120	120	100,00	0,9900
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100,00	1,00	5,80	6,40	120	120	100,00	6,4000
8. Fasádní omítky	S	2,80	100,00	1,00	2,80	3,09	120	120	100,00	3,0900
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,54	120	120	100,00	2,5400

11. Schody	S	1,00	100,00	1,00	1,00	1,10	120	120	100,00	1,1000
12. Dveře	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,53	120	120	100,00	3,5300
13. Okna	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,74	120	120	100,00	5,7400
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,43	120	120	100,00	2,4300
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100,00	1,00	1,00	1,10	120	120	100,00	1,1000
16. Vytápění	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,74	120	120	100,00	5,7400
17. Elektroinstalace	S	4,30	100,00	1,00	4,30	4,75	120	120	100,00	4,7500
19. Rozvod vody	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,53	120	120	100,00	3,5300
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100,00	1,00	1,90	2,10	120	120	100,00	2,1000
22. Kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,42	120	120	100,00	3,4200
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,55	120	120	100,00	0,5500
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100,00	1,00	4,10	4,53	120	120	100,00	4,5300
25. Záchod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,33	120	120	100,00	0,3300

Opotřebení: **92,7 %**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9057
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1710
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 919,14
Plná cena: 927,00 m ³ * 5 919,14 Kč/m ³	=	5 487 042,78 Kč
Koeficient opotřebení: (1 - 92,7 % / 100)	*	0,073
Nákladová cena stavby CS_N	=	400 554,12 Kč
Koeficient pp	*	0,753
Cena stavby CS	=	301 617,25 Kč
Rodinný dům č.p. 65 - cena zjištěná	=	301 617,25 Kč

2. Přípojka vody

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 1.1.1. Přípojka vody DN 25 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222
Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 5,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	340,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4810
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	1 065,19
Plná cena: 5,00 m * 1 065,19 Kč/m	=	5 325,95 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 60 / 60 = 100,0 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %
Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	798,89 Kč
*	0,753
=	601,56 Kč

Přípojka vody - cena zjištěná

= **601,56 Kč**

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

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

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

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2224

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka:

8,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

= 125,-

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

* 0,9000

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

* 3,1960

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= **359,55**

Plná cena: 8,00 m * 359,55 Kč/m

= **2 876,40 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 60 / 60 = 100,0 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)

* 0,150

Nákladová cena stavby CS_N

= **431,46 Kč**

Koeficient pp

* 0,753

Cena stavby CS

= **324,89 Kč**

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

= **324,89 Kč**

Rekapitulace cen

1. Rodinný dům č.p. 65

301 617,- Kč

2. Přípojka vody

602,- Kč

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

325,- Kč

Cena zjištěná - celkem:

302 544,- Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:

302 540,- 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

Želénky č.p. 65, Zabušany, okres Teplice					
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - rizika, závady a jiné
Oceňovaný objekt	Želénky č.p. 65, Zabušany, okres Teplice	105 m ²	špatný	0 m ²	stavba na pozemku jiného vlastníka (obec)
1	Školní č.p. 45, Světec, okres Teplice	100 m ²	před rekonstrukcí	230 m ²	vlastní pozemky
2	Roztoky č.p. 20, Povrly, okres Ústí nad Labem	120 m ²	špatný	615 m ²	vlastní pozemky
3	Dolní Týnec č.p. 21, Třebušín, okres Litoměřice	200 m ²	před rekonstrukcí	471 m ²	vlastní pozemky

Tabulka provedených korekcí

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukci na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 rizika, závady a jiné	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	7 840,00 Kč	1	7 840,00 Kč	1.05	1	1.04	1.3	1.2	1.70352	4 602,24 Kč
2	6 658,33 Kč	1	6 658,33 Kč	1.05	0.99	1	1.3	1.2	1.62162	4 105,97 Kč
3	7 995,00 Kč	1	7 995,00 Kč	1	0.95	1.1	1.3	1.2	1.6302	4 904,31 Kč
Celkem průměr										4 537,50 Kč
Minimum										4 105,97 Kč
Maximum										4 904,31 Kč
Směrodatná odchylka - s										403,08 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										4 134,42 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										4 940,59 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 redukci 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. Nepodařilo se dohledat pro srovnání podobné objekty ve špatném stavu na pozemku jiných vlastníků, proto je provedeno srovnání s objekty s pozemky ve funkčním celku a vlastnictví pozemku je zohledněno příslušným indexem.

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. K4 diferencuje rozdíly ve velikosti pozemku. K5 zohledňuje závady, rizika – zde fakt stavby na pozemku odlišného vlastníka.

Porovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

4 537,50 Kč/m²

* 105 m²

= 476 438 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

476 000 Kč

E. REKAPITULACE

Výsledek dle oceňovacího předpisu: 302.540,- Kč

Výsledek dle porovnávací metody: 476.000,- Kč

O d ů v o d n ě n í :

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

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

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

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

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Usnesením Okresního soudu v Teplicích ze dne 30.06.2025, č.j. 36 D 1370/2024-221, byl prostřednictvím pověřené soudní komisařky Mgr. Ing. Paparegové, notářky se sídlem v Teplicích, ustanoven znalec XP invest, s.r.o., znalecká kancelář, k podání znaleckého posudku, kterým bude určena obvyklá cena nemovitých věcí, a to stavby rodinného domu č.p. 65 na pozemku odlišného vlastníka parc. č. st. 76, stavba je zapsána v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 516 pro katastrální území Želénky, obec Zabrušany, okres Teplice.

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

480.000,- Kč

Slovy: Čtyřistaosmdesátisíc Kč

Vypracoval:

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

Martin Svoboda, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 03.08.2025



.....

Martin Svoboda

Martin Málek

František Kořínek

Ostatní údaje:

- 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 061810/2025.

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 stavbě

Stavba:	č. p. 65
Obec:	Zabrušany [567868]
Část obce:	Želénky [189405]
Katastrální území:	Želénky [789402]
Číslo LV:	516
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 76
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	rodinný dům



Informace z RÚIAN

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Šimonová Ilona, Želénky 111, 41771 Zabrušany	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní

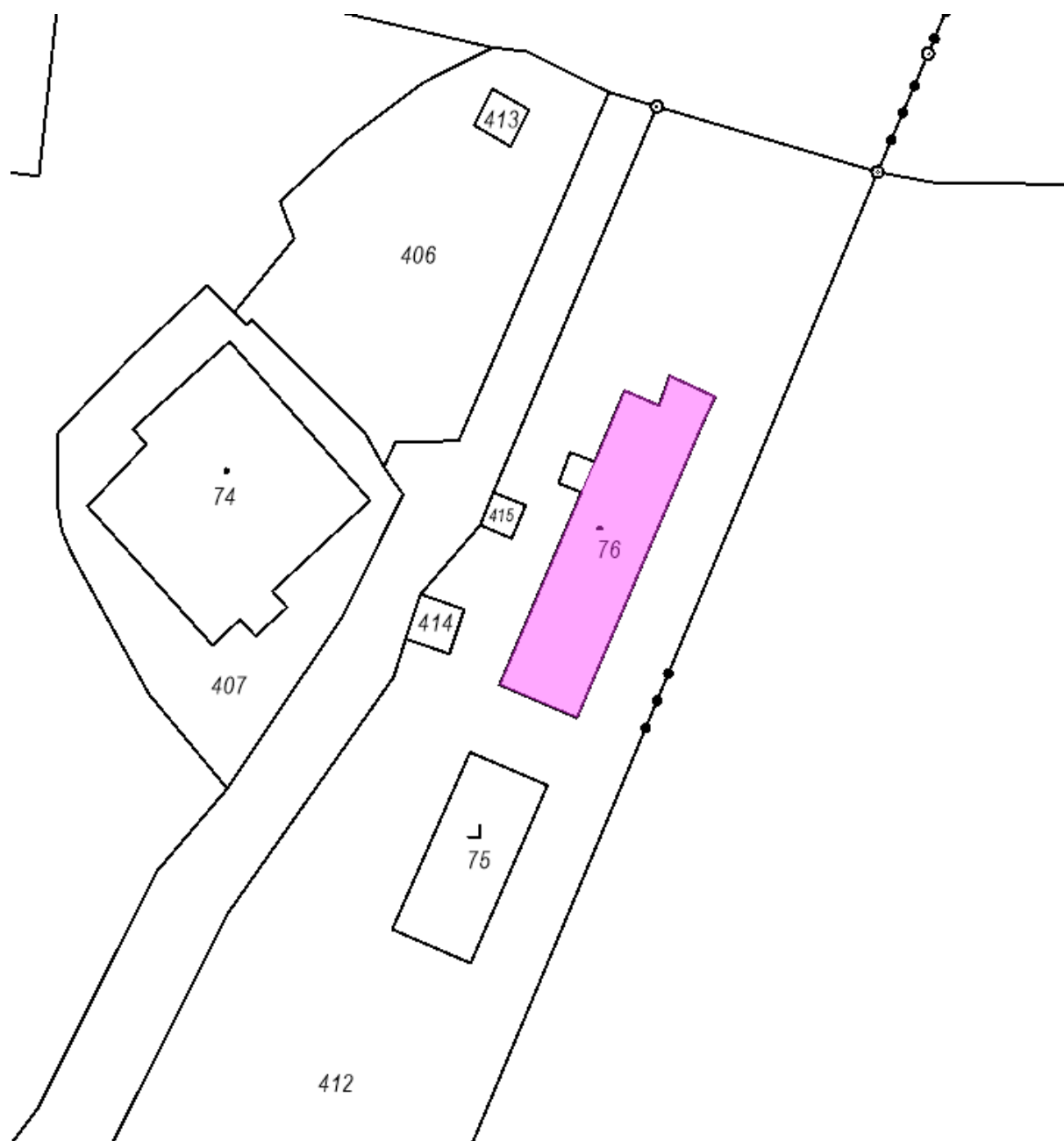
Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Šimonová Ilona
Zapsáno do seznamu likvidační podstaty pozůstalosti

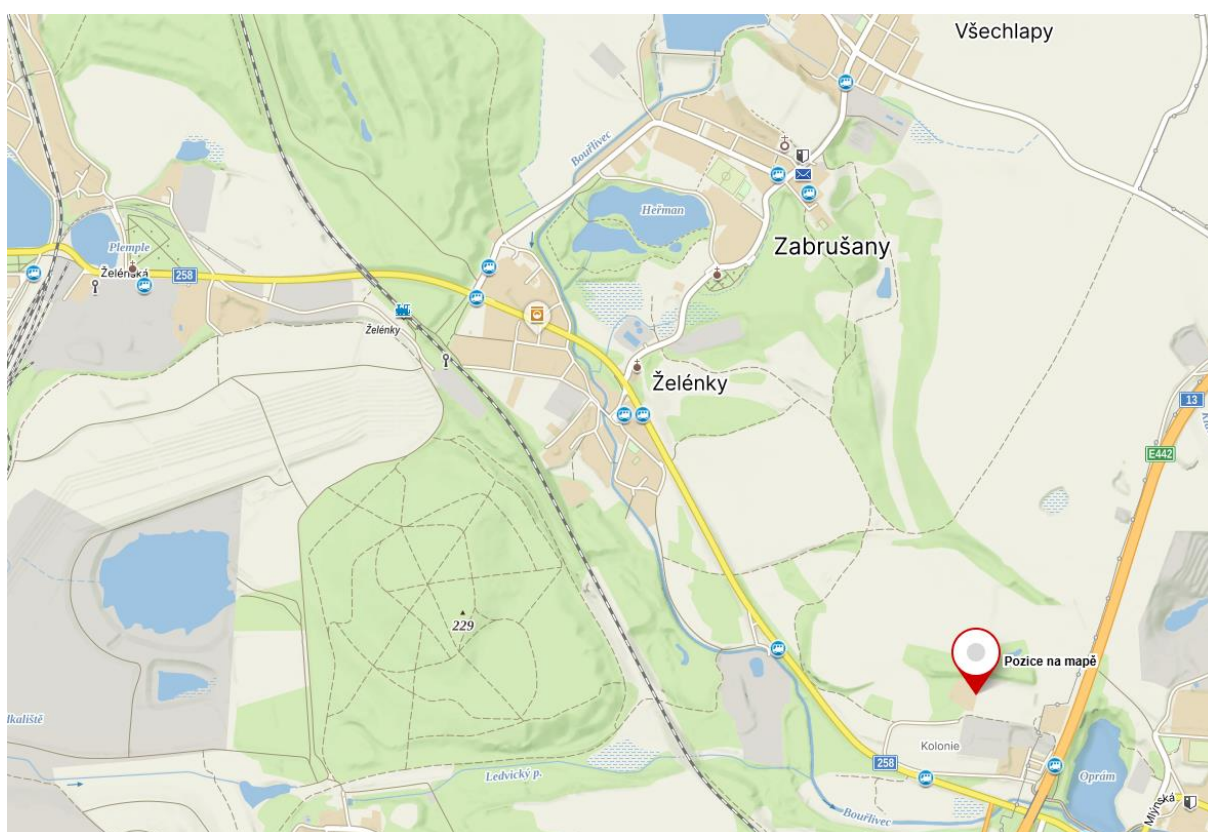
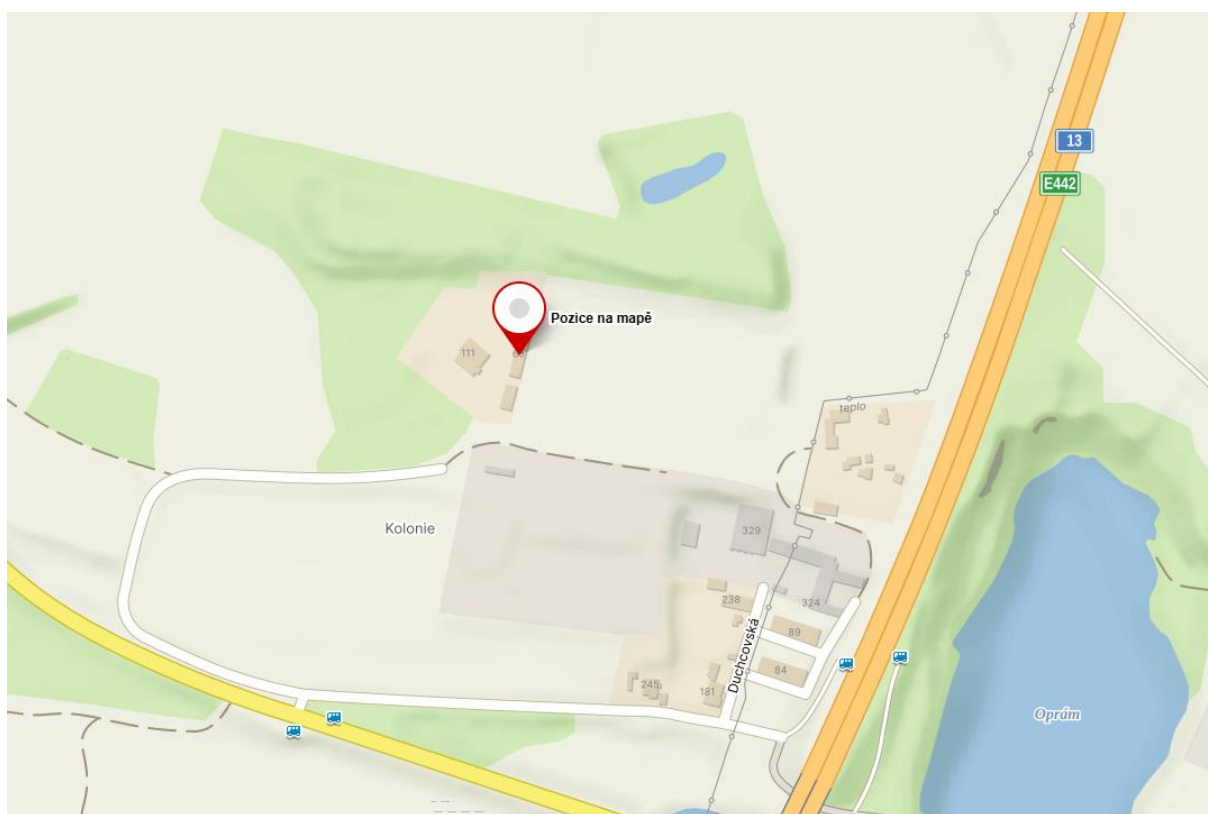
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

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

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	Školní č.p. 45, Světec, okres Teplice	Cena dle KS	784 000 Kč
Právní účinky ke dni	19.02.2024	Číslo řízení	V-958/2024-509
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Elektřina	230V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná
Stav	Před rekonstrukcí	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	230 m ²
Užitná plocha	100 m ²	Vytápění	Kotel na tuhá paliva
Poloha nemovitosti	Centrum obce	Příjezdová cesta	Asfaltová
Dostupnost dopravy	Autobus, Silnice	Typ objektu	Přízemní

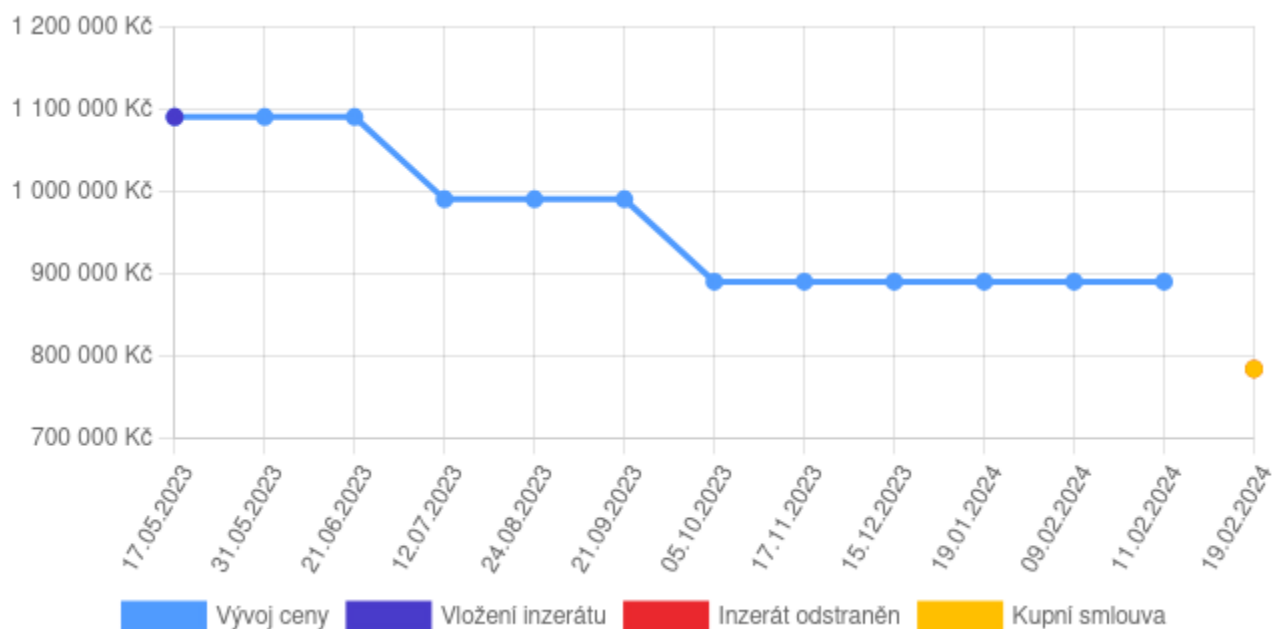
Nabízíme k prodeji menší, přízemní rodinný dům se sedlovou střechou. Dům je před celkovou rekonstrukcí, díky které si můžete vytvořit domov dle svých představ. Dům je v historické zástavbě obce Světec, je blízko přírody a zároveň nedaleko Bíliny nebo okresních Teplic, kde je k dispozici veškerá občanská vybavenost. Jedná se o menší stavbu spojenou v bloku vedlejším domem a s dispozicí 3+kk, menším sklípkem a velkou půdou. Užitná plocha je 100 m². Dům je z části podsklepený a celé podkroví tvoří prostorná půda. Pozemek o celkové rozloze 230 m² je oplocený a z části oddělený zdí. Část pozemku je užívaná jako zahrádka ohraničená dřevěným plotem a část jako uzavřený dvorek. Vedle domu je velké veřejné asfaltové prostranství, kde lze bez problému zaparkovat automobil. K domu se dostaneme ze slepé ulice, ze které vedou do domu vchodové dveře. Druhý vchod do domu je ze dvora. Po odemčení domu vcházíme do chodby z níž se dostaneme do levé části stavení, kde jsou dva pokoje, rovněž do středové části, kde je koupelna a wc a schodiště do patra na půdu a do sklepa. Dále se z chodby dostaneme do pravé části, kde je jedna velká místnost. Půda je prostorná a nabízí potenciál k rozšíření domu o další místnosti. Dům je napojen na veřejný vodovod (plast, vodoměr není osazen), kanalizaci (probíhá výměna a realizace přípojky), elektřinu (elektroměr není osazen). Plynová přípojka je na stěně domu, v domě rozvod plynu není (plynoměr není osazen). Vytápění je řešeno kamny na tuhá paliva. Okna jsou dřevěná dvojí. Střešní krytina je pálená taška "bobrovka". Omítka je z části opadaná. Stáří objektu je cca 100let a stavebně-technický stav je před rekonstrukcí. V případě zájmu o více informací nebo o prohlídku volejte nebo pište na níže uvedené kontakty. Nemovitosti nejsou zatíženy žádnými právy ani břemeny, vše připraveno k prodeji a předání novým majitelům.

2. Fotodokumentace

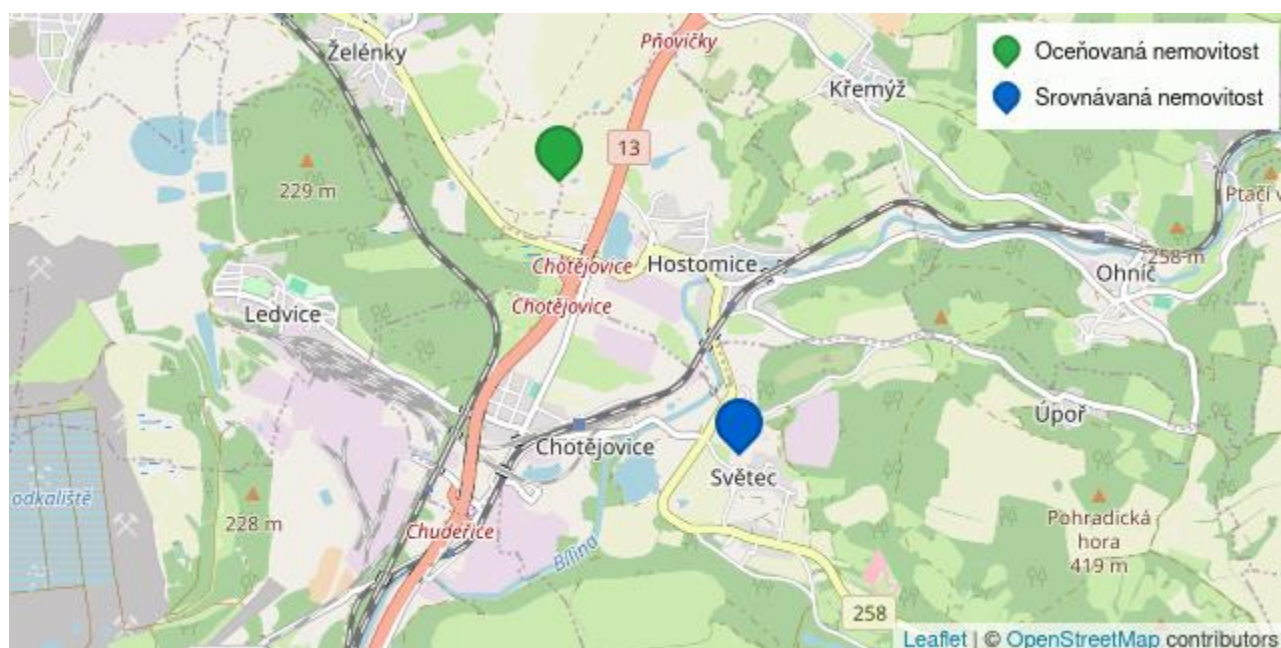




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



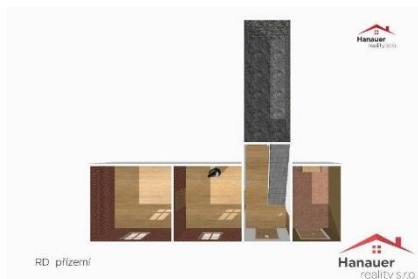
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

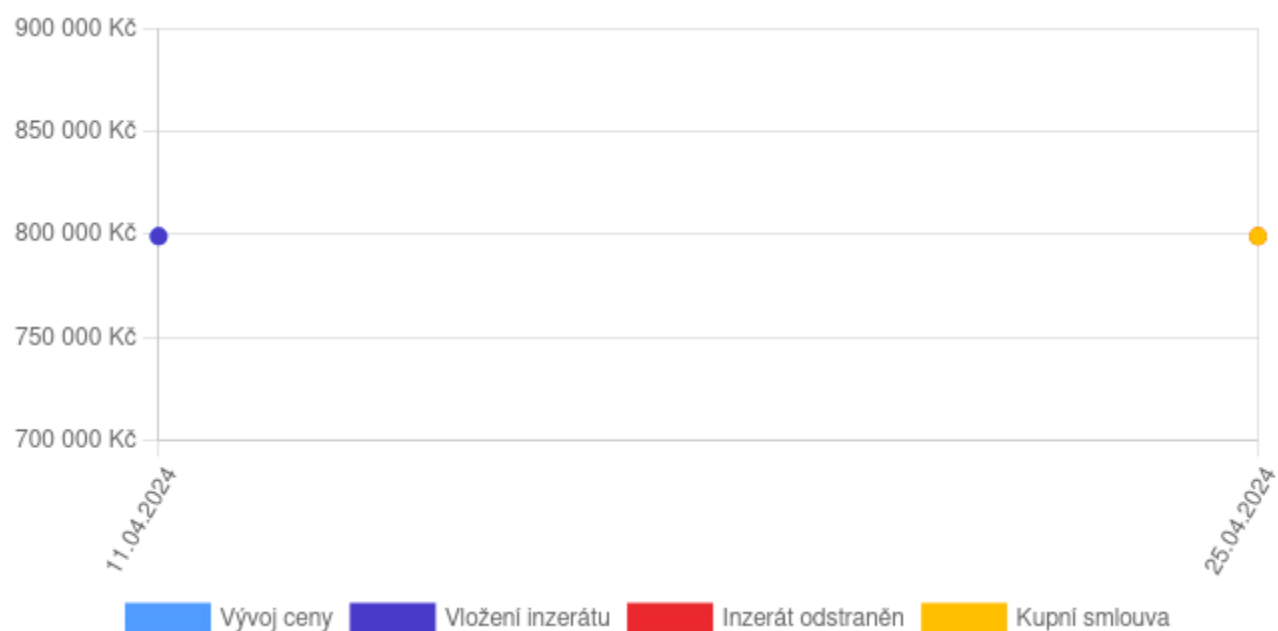
Lokalita	Roztoky č.p. 20, Povrly, okres Ústí nad Labem	Cena dle KS	799 000 Kč
Právní účinky ke dni	25.04.2024	Číslo řízení	V-2370/2024-510
Poznámka k ceně	Cena včetně právního servisu a provize RK	Vlastnictví	Osobní
Vybaveno	Ne	Počet nadzemních podlaží domu	2
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně ne hospodárná	Stav	Špatný
Stav objektu	K demolici	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	615 m ²	Užitná plocha	120 m ²
Plocha zahrady	301 m ²		

Zaujala vás cena námi nabízené nemovitosti? Ano, je to tak, cena odpovídá stavu tohoto rodinného domu, z čehož vyplývá, že je celý dům vhodný ke kompletní rekonstrukci. Nicméně, pokud jste manuálně zruční, nebo máte tu možnost, že vám někdo dům zrekonstruuje podle vašich představ a potřeb a styl domu vás zaujal, přijďte se na něj podívat. Dům je postaven v hezké obci Povrly Roztoky, která leží mezi Městy Děčín a Ústí nad Labem s dobrou dostupností do obou měst. V blízkosti domu se nachází vlaková zastávka, což je opravdu rychlé spojení s okolními obcemi a městy. A informace o domě, ty jsou opravdu strohé elektrina je do domu zavedena, dům je připojen na veřejný vodovod a kanalizace je řešena septikem s přepadem do veřejné kanalizace. V prvním podlaží se nachází byt 1+1 a ve druhém podlaží byt 2+1. Konstrukce domu je z části kamenná a z části cihlová a na střeše jsou pálené tašky, ale, jak jsme již uvedli, je nutné dům zrekonstruovat. Možnost využití domu nemusí být jen k bydlení, ale také je tu možnost využít a zrekonstruovat tento dům k rekreaci a využívat ho jako chalupu. Prostě nápadů, jak nemovitost využít, je mnoho. Celková rozloha domu a pozemku je 615 m². Chcete si nemovitost prohlédnout? Rád vás provedu a zodpovím vaše dotazy, domluvte si se mnou prohlídku.

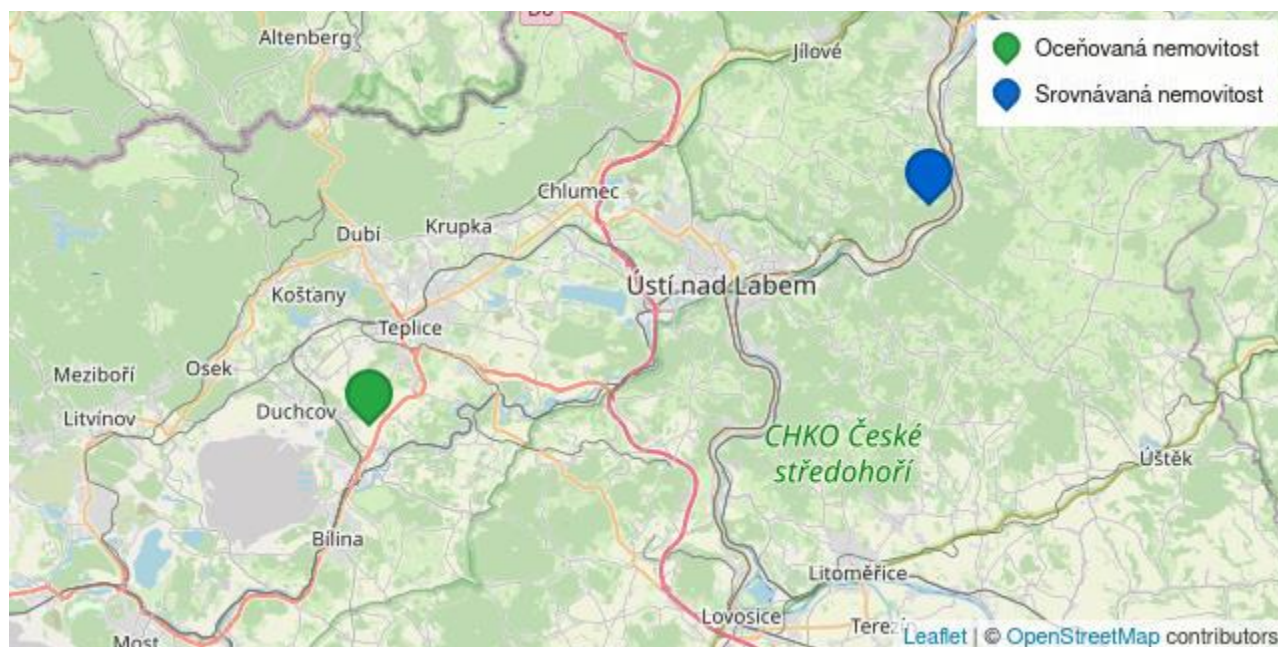
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



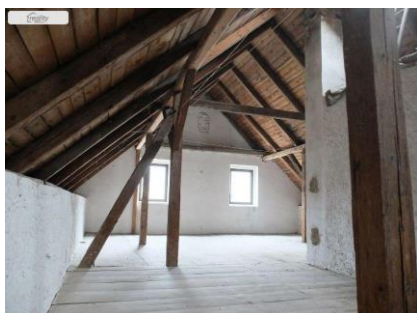
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

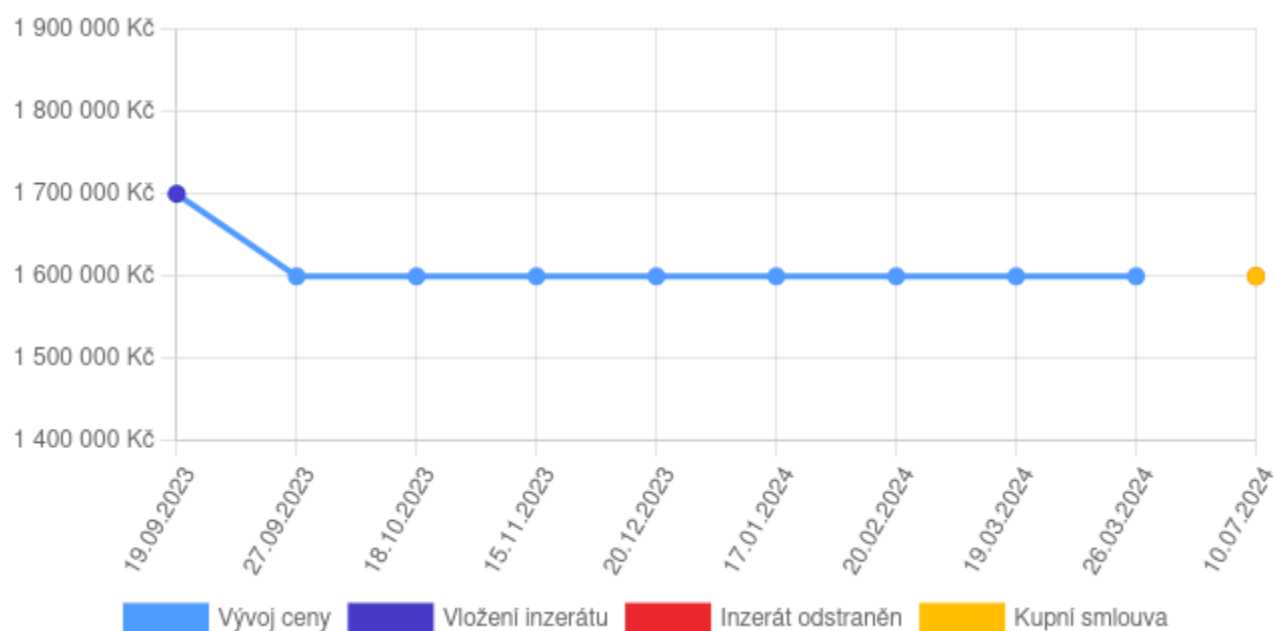
Lokalita	Dolní Týnec č.p. 21, Třebušín, okres Litoměřice	Cena dle KS	1 599 000 Kč
Právní účinky ke dni	10.07.2024	Číslo řízení	V-5477/2024-506
Poznámka k ceně	za nemovitost	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná
Stav	Před rekonstrukcí	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	471 m ²
Užitná plocha	200 m ²		

Nabízím k prodeji jako přímý vlastník velký rodinný dům se zahradou ve vyhledávané lokalitě Dolní Týnec (část obce Třebušín) přímo pod Sedlem - nejvyšší horou Verneřického středohoří. Dolní Týnec je malá klidná vesnice s panenským přírodním okolím a mnohými kulturními památkami v nejbližším okolí - Levín, Úštěk, Ploskovice, Zubrnice a další. Litoměřice jsou vzdálené 14 km, autem tam jste za 15 minut. Dům č. p. 21 stojí na stavební parcele č. 8/2 o výměře 233 m². K domu přísluší dále parcely 607 o výměře 8 m² a parcela č. 608 sloužící jako zahrada o výměře 230 m². Celková plocha pozemku tak činí 471 m². Dům je určen k rekonstrukci, stavebně je ve velmi dobrém stavu včetně trémové konstrukce střechy. Podkroví je svou velikostí, vzdušností a značnou výškou spíše patrem. Celkově dům nabízí minimálně 200 m² obytné plochy. Je částečně podsklepený. Voda a elektřina jsou k dispozici, odpady svedeny do jímky. Dům se nachází ve výjimečně klidné lokalitě, je orientován na slunnou jižní stranu. Přístup je bezproblémový z místní asfaltové komunikace. Dům nabízím jako přímý majitel, zároveň jsem majitelem sousední nemovitosti č. p. 38, jde nám o dobré sousedské vztahy. Neplatíte tudíž žádnou provizi realitní kanceláři, veškeré právní služby zajistím.

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

